

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

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	28
8.5	Kampfmittel.....	29
9	Flächen- und Kostenangaben	29
9.1	Planungsbedingte Kosten.....	29
9.2	Planstatistik/Flächenbilanz	29

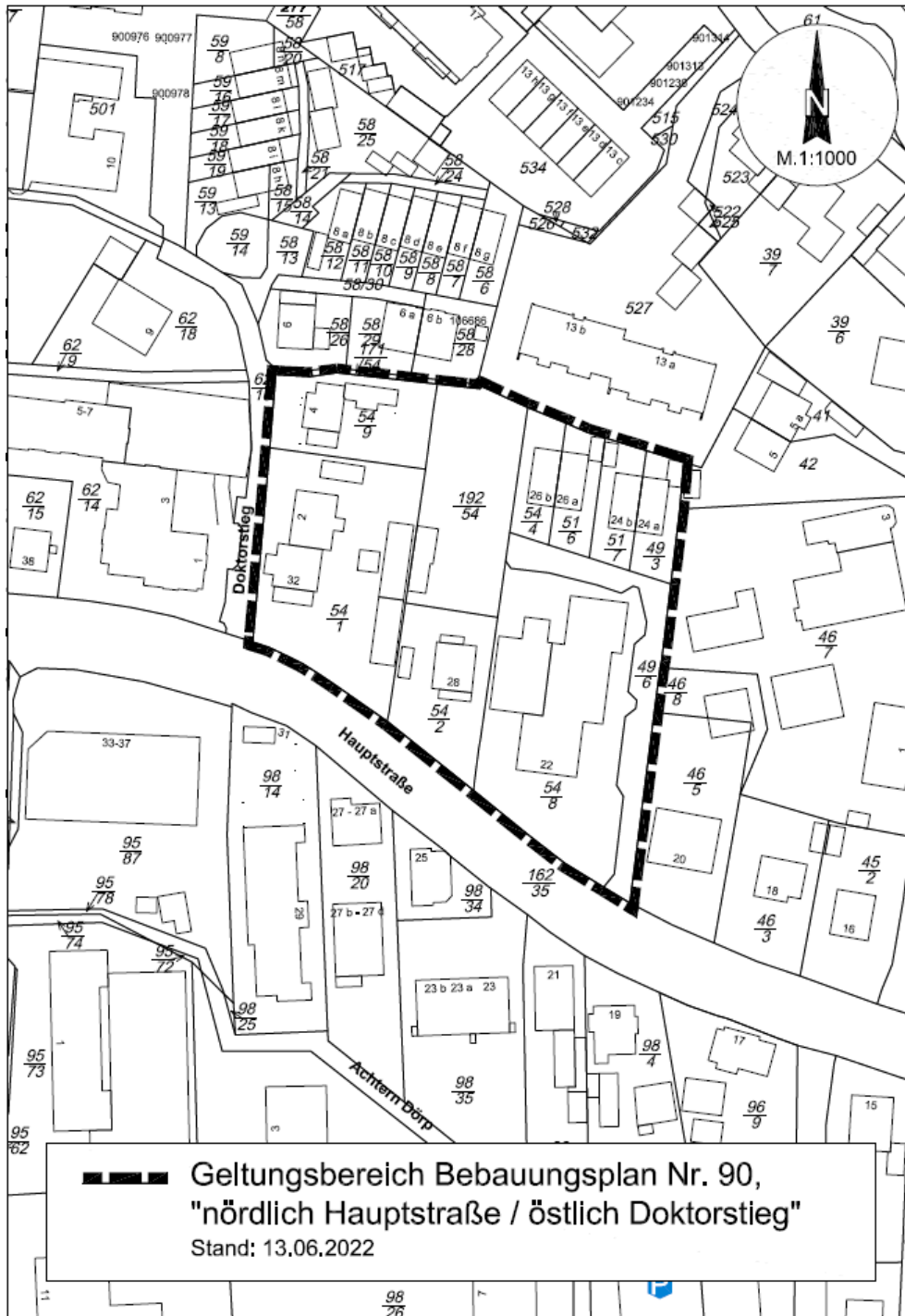


Abbildung 2 – Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, GeoBasis-DE/LVermGeo SH, 2022

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

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

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

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.

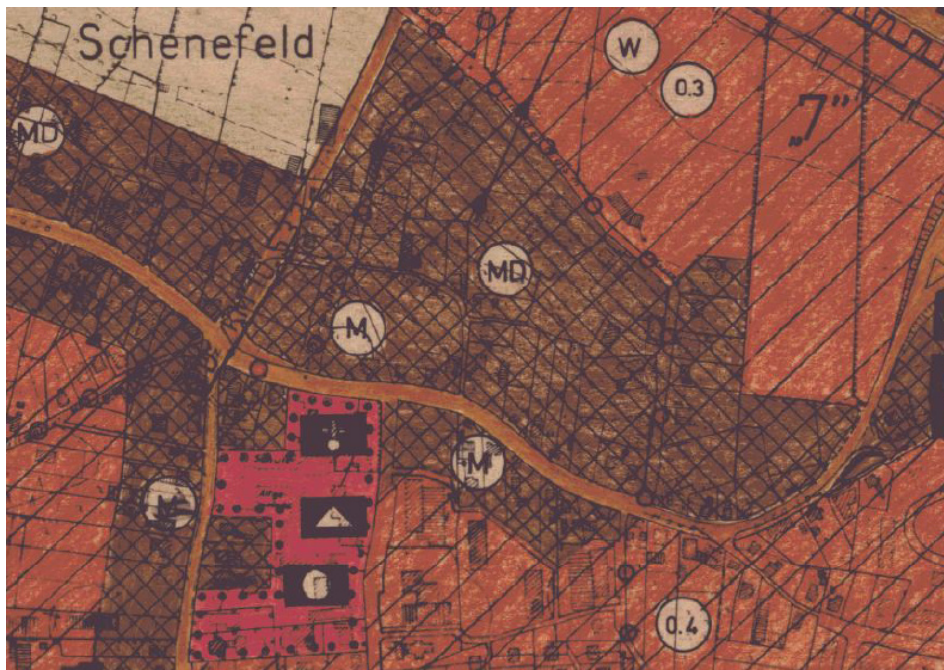


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld, 1995 – ohne Maßstab

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.

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.

5.3 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.

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.

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.

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.

Bei Abgang sind neue Einfriedungen herzustellen. Die vorhandene Hecke ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgängigkeit sind fehlende Pflanzen zu ersetzen.

Ausgeschlossen werden über 1,80 m hohe Einfriedungen und die Materialien Beton, Kunststoffschutz und Gabione, da sich diese Einfriedungsgestaltung nicht in die bestehende Umgebung einfügt.

Als heimische Heckenanpflanzungen sind folgende Arten zum Beispiel 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.

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 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 Gehölzpflanzungen und für die Grundstücksbegrünung

Einfriedungen sollen aus natürlichen Hecken bestehen. Die Kombination aus Holz- bzw. Metallzäunen mit natürlichen Hecken als Sichtschutz ist auch möglich. Ausgeschlossen sind Kunststoffzäune, 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 zum Beispiel 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.

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.

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