

Stadt Schenefeld

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

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

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Satzungsfassung (Stand: 25.09.2025)

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.....	6
2.2.1	Erläuterungen zum beschleunigten Verfahren	8
3	Entwicklung aus übergeordneten Planungen.....	8
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021).....	8
3.2	Regionalplan.....	9
3.3	Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum III.....	10
	Rechtliche Rahmenbedingungen	11
3.4	Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung	11
3.5	Landschaftsplan	11
3.6	Geltendes Planungsrecht	12
3.7	Sonstige Satzungen, Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	12
3.7.1	Wasserschutzgebiet	12
3.7.2	Altlasten.....	13
3.7.3	Kampfmittelverdacht	13
3.7.4	Kulturdenkmale.....	13
3.7.5	Archäologisches Interessensgebiet.....	13
3.7.6	Gesetzlich geschützte Biotope.....	13
3.7.7	Wald	13
3.7.8	Baumschutzsatzung	13
3.7.9	Satzung der Stadt Schenefeld über die Ermittlung, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung).....	13
4	Beschreibung des Plangebietes.....	13
4.1	Aktuelle Nutzung	13
4.2	Städtebaulicher Bestand.....	13
4.3	Erschließung.....	14
4.3.1	Verkehr.....	14
4.3.2	Löschwasserversorgung	14
4.3.3	Ver- und Entsorgung.....	14
4.4	Naturräumliche Gegebenheiten.....	15
5	Planinhalt und Abwägung	15
5.1	Vorhabenbeschreibung.....	15
5.1.1	Städtebau	15

5.2	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	15
5.3	Art der baulichen Nutzung.....	16
5.4	Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.5	Verkehrsflächen.....	18
5.6	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	18
5.7	Bauweise.....	18
5.8	Private Grünfläche.....	19
5.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
5.10	Oberflächenentwässerung.....	19
5.11	Technischer Umweltschutz.....	20
5.11.1	Schallschutz	20
5.11.2	Luftschadstoffe	22
5.11.3	Geruchsimmissionen	22
5.12	Örtliche Bauvorschriften.....	22
5.12.1	Dächer.....	22
5.12.2	Außenwände / Fassaden	22
5.12.3	Einfriedungen	23
5.12.4	Werbeanlagen	23
6	Auswirkungen der Planung	25
6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	25
6.1.1	Artenschutzrechtliche Prüfung	25
6.1.2	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	27
6.1.3	Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes	29
7	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	31
7.1	Wasserschutzgebiet Halstenbek – Zone III.....	31
7.2	Artenschutz.....	31
7.3	Denkmalschutz	32
7.4	Freihaltung von Sichtdreiecken	32
7.5	Kampfmittel.....	32
7.6	Flächen für die Feuerwehr	32
7.7	Baumschutzsatzung.....	32
7.8	Satzung der Stadt Schenefeld über die Ermittlung, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellflächen für Fahrräder	33
7.9	DIN-Normen und Vorschriften	33
7.10	Hinweise zur Nichteinhaltung örtlicher Bauvorschriften.....	33
8	Flächen- und Kostenangaben.....	33
8.1	Planungsbedingte Kosten	33
8.2	Planstatistik/Flächenbilanz.....	33

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 im historisch gewachsenen Gebiet Schenefeld-Dorf. Es wird begrenzt:

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

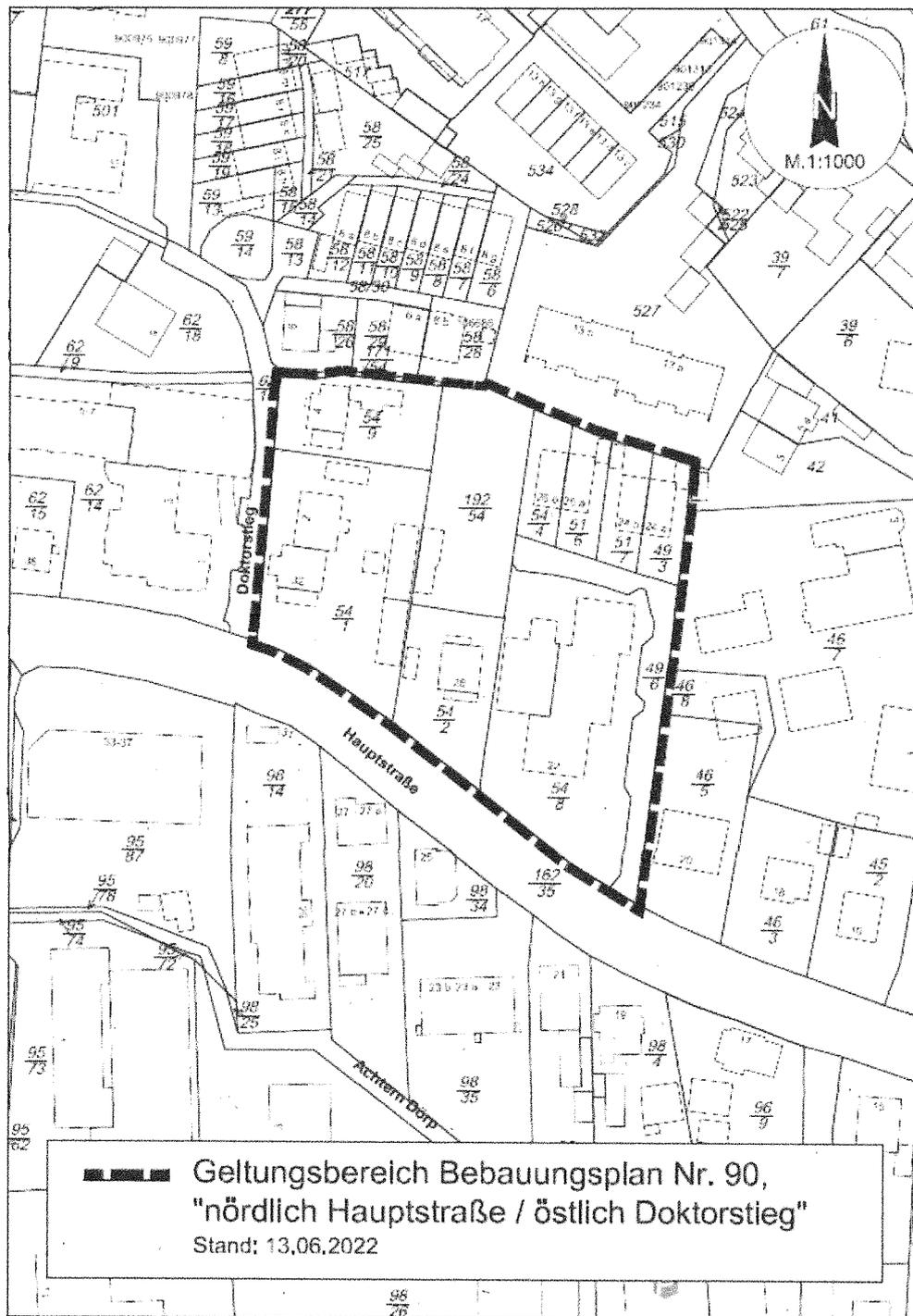


Abbildung 2 – Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, GeoBasis-DE/LVermGeo SH, 2022

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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 ist Teil des historisch gewachsenen Gebietes „Schenefeld Dorf“ und unmittelbar an der Hauptstraße, einer der historisch gewachsenen Erschließungsstraßen im Dorfbereich, gelegen. Anstehende städtebauliche Veränderungen mit möglichen Überformungen der gewachsenen Strukturen und den

damit einhergehenden Funktions- und Qualitätsverlusten sind Anlass der Bauleitplanung. Es wurden folgende Planungsziele zur Bewahrung der vorhandenen Situation und Nutzungsstruktur, einschließlich einer moderaten Weiterentwicklung und zur Bewertung gegebenenfalls neu geplanter Vorhaben, formuliert:

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

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) 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).

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

Für den Bereich des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan (FNP) eine gemischte Baufläche (MD) dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist 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.

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 17.10.2024 bis zum 22.11.2024 statt. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.10.2024 von der Planung unterrichtet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt stimmte in seiner Sitzung am 10.04.2025 den Abwägungsvorschlägen der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans zu (VO/670/364/25).

Nachdem der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 10.04.2025 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss fasste (VO/670/364/25), fand vom 16.04.2025 bis zum 20.05.2025 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel dazu durchgeführt.

Nach der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen, wurden Änderungen an den Planunterlagen vorgenommen, sodass der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 10.07.2025 den Beschluss zur erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fasste (VO/670/381/25). Die erneute verkürzte öffentliche Auslegung fand vom 16.07.2025 bis zum 05.08.2025 statt. Die erneute Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde parallel dazu durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss ist vom Ausschuss Stadtentwicklung und Umwelt am 11.09.2025 beraten und von der Ratsversammlung am 25.09.2025 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 16.09.2025 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

2.2.1 Erläuterungen zum beschleunigten Verfahren

Seit dem Jahr 2007 gibt es die Möglichkeit für die Gemeinden das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden.

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 findet Anwendung, 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 (UVP) nach dem Gesetz über die UVP 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 maximal zulässige festgesetzte Grundfläche beträgt 2.440 m². Das entspricht weniger als 20.000 m², daher kommt hier die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen. Auch wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung voraussetzen oder die oben genannten Schutzgüter beeinträchtigen.

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 im Verdichtungsraum Hamburg eine zentralörtliche Funktion und soll „im engen räumlichen Zusammenhang“ mit einem übergeordneten Zentralen Ort 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 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 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

Die Stadt Schenefeld ist neben der Zuordnung zum Verdichtungsraum Hamburg im Regionalplan 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.

Als Ergänzung: Der Regionalplan befindet sich in Neuauflage. In Zukunft ersetzt der Planungsraum III die Regionalpläne der Planungsräume I (1998), II (2004) und des Regionalplans IV (2005). Der Planungsraum III umfasst die Kreise Dithmarschen, Steinburg, Pinneberg, Segeberg, Stroman, Herzogtum Lauenburg und Ostholstein sowie die kreisfreie Stadt Lübeck. Schenefeld ist mit knapp 20.000 Einwohnern die südöstlichste Stadt des Kreises Pinneberg.

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 und außerdem nicht an diese angrenzt.

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 und keine oberflächennahen Rohstoffe im Plangebiet befinden.

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“.

Rechtliche Rahmenbedingungen

3.4 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 Baufläche (MD) dargestellt. Die Straßen „Mühlendamm“ und „Hauptstraße“ sind als überörtliche Hauptverkehrsstraßen, die weiteren Flächen sind im Flächennutzungsplan derzeit als MD (Dorfgebiet) dargestellt. Diese Darstellung ermöglicht die Entwicklung als Mischgebiet (MI) und als allgemeines Wohngebiet (WA).

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

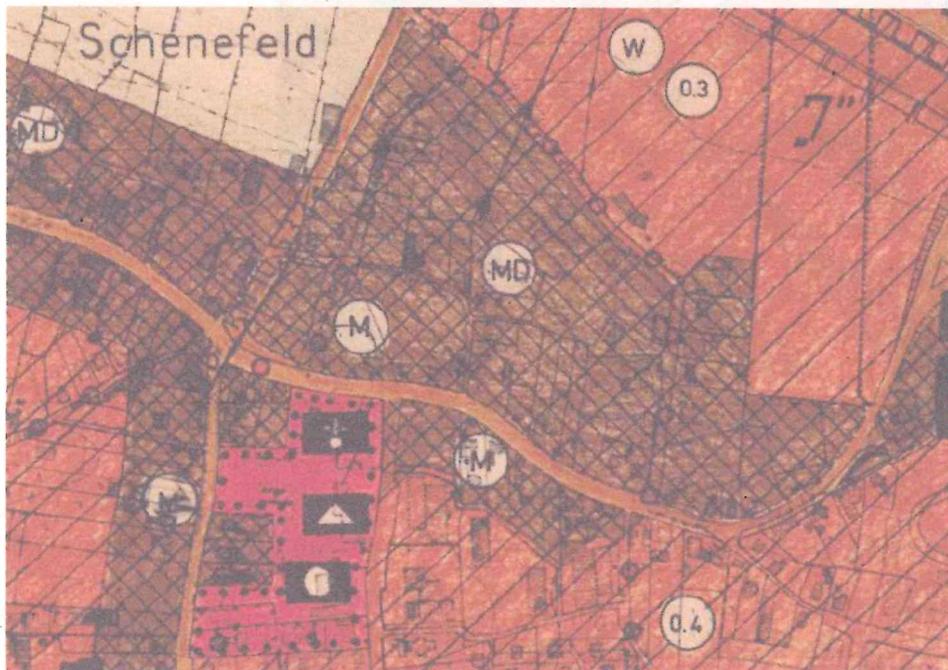


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld, 1995 – ohne Maßstab

3.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (LP) der Stadt Schenefeld (2011) sind die Flächen des Geltungsbereichs als Dorfgebiet (MD) mit einem Grünanteil von 40 % dargestellt. Außerdem besagt der Landschaftsplan, dass ein begrünter Straßenraum anzulegen ist.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

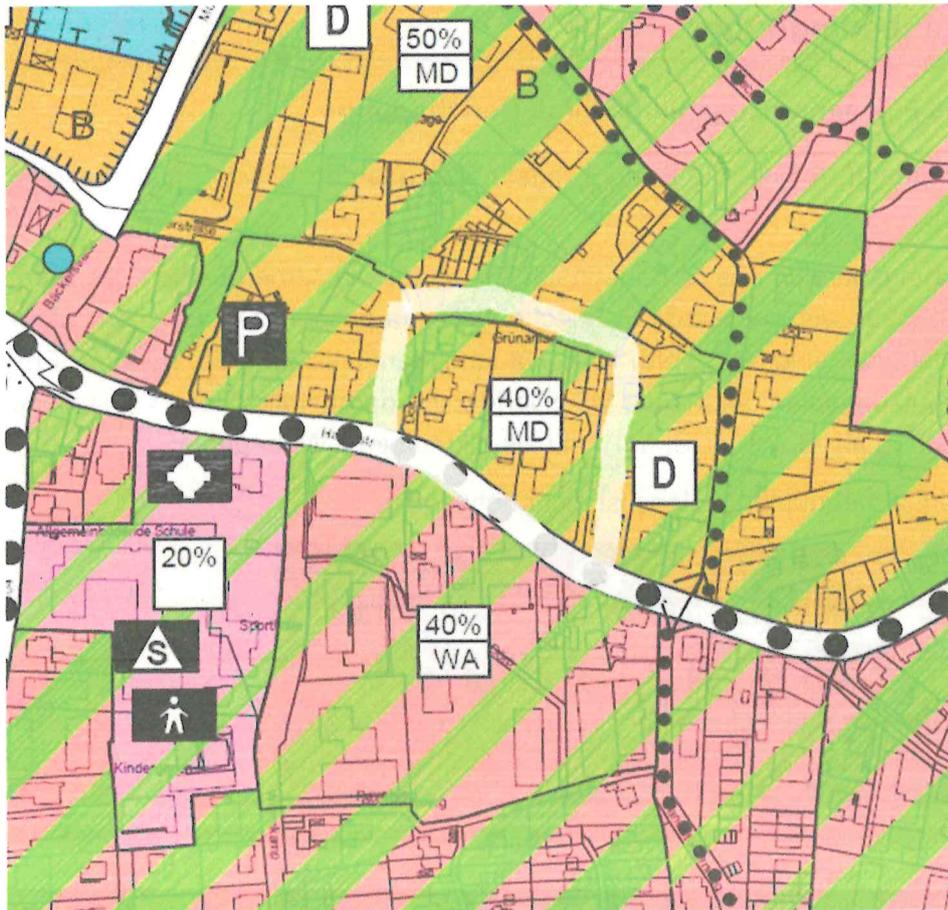


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Schenefeld, 2011 – ohne Maßstab

3.6 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.

3.7 Sonstige Satzungen, Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

3.7.1 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 eines Eintrags 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“.

3.7.2 Altlasten

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

3.7.3 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.

3.7.4 Kulturdenkmale

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

3.7.5 Archäologisches Interessensgebiet

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

3.7.6 Gesetzlich geschützte Biotope

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

3.7.7 Wald

Im Plangebiet ist kein Wald vorhanden.

3.7.8 Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes unterliegen Einzelbäume den Bestimmungen der Satzung der Stadt Schenefeld zum Schutze des Baumbestandes.

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

Innerhalb des Plangebiets findet die Stellplatzsatzung der Stadt Schenefeld Anwendung.

4 Beschreibung des Plangebietes

4.1 Aktuelle Nutzung

Die Hauptnutzung im Plangebiet ist Wohnen in Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern. Teilweise stehen Wohngebäude leer. Außerdem ist im Plangebiet eine Zimmerei ansässig.

4.2 Städtebaulicher Bestand

Die Bebauung im Geltungsbereich ist historisch gewachsen und ist heterogen. Im Plangebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorzufinden.

Der Zimmereibetrieb (ehemaliger Hof, ca. 150 Jahre alt) befindet sich an der Ecke Hauptstraße / Doktorstieg. Dieser zeichnet sich durch zwei Wohngebäude, Schuppen, Werkstatt, Garagen und Lagerflächen aus. Die Fassaden der Wohngebäude sind aus Rotklinker mit weißen Holzelementen, die Dächer sind mit anthrazitfarbenen Dachziegeln gedeckt. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine größere zusammenhängende Grünfläche mit Baumbestand.

Um die Zimmerei herum sind in den letzten Jahrzehnten Wohngebäude auf kleineren Grundstücken entstanden. Im Vergleich zum historischen Bestand ist hier eine etwas höhere Dichte vorzufinden.

Die Hauptgebäude weisen i.d.R. eine 1-Geschossigkeit aus, das Mehrfamilienhaus sticht mit seiner 2-Geschossigkeit hervor. Die Ausrichtung der Gebäude orientiert sich zur Hauptstraße bzw. zum Doktorstieg.

Die Dachformen im Plangebiet zeichnen sich bei den Hauptgebäuden durch Satteldächer mit roten bzw. anthrazitfarbenen Dachziegeln aus. Bei den Anbauten (Wintergärten, Garagen oder Schuppen) sind vorrangig Schrägdächer und Flachdächer in weißgrauer Farbe hergestellt worden.

Die Fassaden der Gebäude wurden in unterschiedlichen Materialien ausgeführt. So sind im Plangebiet rote und weiße Klinkerfassaden sowie hell verputzte Fassaden vorhanden.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehr

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.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Schenefeld, Dorfplatz“. Von dort verkehren mehrere Buslinien ins Stadtgebiet sowie nach Hamburg und in das Kreisgebiet. Das Plangebiet ist somit gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

4.3.2 Löschwasserversorgung

Nach Auskunft der Freiwilligen Feuerwehr Schenefeld liegt die anrechenbare Löschwasserversorgung für das Plangebiet über 96 m³/h und ist daher für eine Wohnbebauung mit bis zu drei Vollgeschossen ausreichend. Hydranten befinden sich an folgenden vor folgenden Grundstücken:

- Hauptstraße 28 (H 100)
- Hauptstraße 19 (H 250)
- Hauptstraße 31/ 33-37 (H 250)
- Doktorstieg 3 (H 100)
- Doktorstieg 6 (H 100)

4.3.3 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Plangebiets an das Ver- und Entsorgungsnetz erfolgt über die bestehende Infrastruktur, die bedarfsgerecht erweitert werden kann. Für die Abfallentsorgung sind Flächen auf den Privatgrundstücken vorzuhalten, zur Leerung sind die Behälter durch den Eigentümer an die nächste befahrbare Straße zu stellen.

4.4 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 gemäß Baumschutzsatzung erhaltens- und schützenswert.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Vorhabenbeschreibung

5.1.1 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 eines Teilgebiets des historisch gewachsenen Gebiets Schenefeld-Dorf. Darüber hinaus soll es zudem Festlegungen zu gestalterischen Vorgaben für Neubauten geben. Dazu gehört auch die Einbeziehung der Grünordnung (planungsrechtliche Sicherung / Erhaltung von ortsbildprägendem Grün, Großbäumen, Hecken).

Die Bestandsbebauung befindet sich ungefähr 8 m 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 ortsbildprägend einzustufen. Die drei Eichen auf dem Grundstück Hauptstraße 22 sollen erhalten bleiben, da die Hauptstraße nur wenige Straßenbäume aufweist. Der Landschaftsplan besagt, dass ein begrünter Straßenraum anzulegen ist.

5.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Flächen befinden sich innerhalb des Siedlungsgebiets der Stadt Schenefeld. Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen und somit wird ein positiver Beitrag zur Begrenzung des Flächenverbrauchs und den damit verbundenen Beeinträchtigungen, wie lokalen Hitzespots, insbesondere des Kleinklimas geleistet.

Aus Sicht des örtlichen Klimas ist für das Plangebiet angesichts der eingeschlossenen Lage im besiedelten Raum sowie der dichten Bebauung nicht von besonderen klimaökologischen Ausgleichsfunktionen auszugehen.

Mikroklimatisch positive Wirkungen, die zur Klimaanpassung beitragen, ergeben sich nur durch die im Plangebiet befindlichen Grünflächen und Bäume mit ihrer Filterwirkung und der Kühlung im Sommer durch Verdunstung.

Im rückwärtigen Bereich wird eine Grünfläche durch die Festsetzungen gesichert. Der darauf befindliche Baum sowie weitere Bäume entlang der Hauptstraße werden zum Erhalt festgesetzt. Weiterhin sollen Einfriedungen vornehmlich als Hecken ausgeführt werden und tragen

dadurch zum Klimaschutz bei. Die Festsetzung von begrünten Dächern (s. 6.11.1) dient ebenfalls der Klimaanpassung.

Zu einer Kanalisation des Windes oder starken Luftverwirbelungen kommt es auf der Fläche nicht, da sich keine ausreichend hohen Gebäude auf dem Gelände befinden, an denen der Wind umgelenkt wird.

Großemittenten von Treibhausgasen befinden sich nicht im Plangebiet. Die Emission von Treibhausgasen beschränkt sich auf jene der Wohnbebauung und der Zimmerei.

5.3 Art der baulichen Nutzung

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.

Allgemeine Wohngebiete

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 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.

Mischgebiete

Mischgebiete (§ 6 BauNVO) dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander. Es besteht zwischen Wohnen und Gewerbe eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf Störungen und Lärmbelastigungen. Die Grundstücke an der Hauptstraße 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.

Für die Stadt Schenefeld wurde im Jahr 2024 ein Zentren- und Einzelhandelskonzept erstellt (CIMA Beratung + Management GmbH: Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Schenefeld, 14. November 2024). Dieses Zentren- und Einzelhandelskonzept bildet die Grundlage für eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Leitziele sind u. a. die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Stadtkern, Schenefeld-Dorf, Schenefeld-Siedlung und Schenefelder Platz. Der Stadtkern genießt dabei Entwicklungspriorität. Einzel-

handel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten soll im Stadtkern bzw. im Stadtzentrum realisiert werden. Die drei anderen zentralen Versorgungsbereiche sind lokale Versorgungszentren, die überwiegend der Nahversorgung dienen.

Die im aktuellen Zentren- und Einzelhandelskonzept für Schenefeld definierte Sortimentsliste beinhaltet folgende zentrenrelevante Sortimente:

- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
- Schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätsartikel), Hörgeräteakustik
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Zoobedarf und Tierfutter
- Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Elektroartikel
- Unterhaltungselektronik
- Fotozubehör
- Augenoptik
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Fahrräder und Zubehör
- Telekommunikationsbedarf und Büromaschinen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 liegt räumlich zwischen den zentralen Versorgungsbereichen Stadtkern und Schenefeld-Dorf. Um die Funktion dieser Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken, ist in den Mischgebieten (MI1 und MI2) der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. Auflistung oben) nicht zulässig. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird weiterhin ermöglicht.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

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

Die Anzahl der Vollgeschosse wird, dem Bestand entsprechend, auf ein Vollgeschoss im WA 2 sowie zwei Vollgeschosse in WA 1 und WA 3 festgesetzt. Zusätzlich wird eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 9 bzw. 9,50 m 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 m, deshalb wird eine Gebäudehöhe von 12,70 m festgesetzt.

Mischgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet orientiert sich an der Bestandsbebauung und ermöglicht zukünftig eine höhere Ausnutzung der Fläche. Somit entsteht ein moderater Entwicklungsspielraum. Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird an der Hauptstraße (MI 1) auf maximal zwei Vollgeschosse und die Gebäudehöhe auf 9,50 m festgesetzt. Im dem der Hauptstraße abgewandten Bereich MI 2 werden ein Vollgeschoss und eine maximale Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt.

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

5.5 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ liegen keine öffentlichen Verkehrsflächen. Innerhalb des Plangebiets gibt es eine private Sackgasse (Hauptstraße 22-26), die das Mehrfamilienhaus und die rückwärtigen Doppelhäuser erschließt.

5.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Carports, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) und im Mischgebiet (MI 1 + 2) mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten und Zuwegungen, nur innerhalb der Baugrenze und innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (St), zulässig. Eine zu hohe Versiegelung am Straßenbereich ist unzulässig, da im Sinne des Landschaftsplans „straßenbegleitendes Grün“ anzulegen ist.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind Carports, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, wie bereits im Bestand, außerhalb der Baugrenze zulässig.

5.7 Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet wird, entsprechend des Bestandes, eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen im Geltungsbereich wurden ausgehend vom Bestand in Hinblick auf die Umsetzung der Planungsziele festgelegt. Vorhandene prägende städtebauliche Strukturen wurden aufgegriffen und gesichert. Städtebaulich begründete Fälle zur Festsetzung geringerer als der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen liegen nicht vor. Im WA 1 liegen in Teilen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze „abstrakte“, nicht auf ein konkretes Vorhaben beschränkte Abstandsflächenbaulasten vor, die hier zur Abtragung der Mindestabstandsflächen von 3 Metern das angrenzende private Wegegrundstück (außerhalb des Geltungsbereichs) heranziehen; dieser Sachverhalt hat bei der Festsetzung der Baugrenze Berücksichtigung gefunden.

Die Baugrenzen entlang der Hauptstraße nehmen den Gebietscharakter auf, denn die Gebäude verlaufen auf einer gedachten Linie im Abstand von 8 m zur Straße. Dem entsprechend sind großzügige Vorgärten vorhanden.

5.8 Private Grünfläche

Die in der Planzeichnung als private Grünfläche festgesetzte Bereich 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. Die Grünfläche ist der gärtnerischen Nutzung vorbehalten. Wege oder sonstige Flächen sind in einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Nebenanlagen sind nur bis zu max. 30 m³ Volumen zulässig.

Die private Grünfläche bietet Flora, Fauna und Mensch eine Ruhezone, die nicht bebaut werden darf. Die Grünfläche ist der gärtnerischen Nutzung vorbehalten. Laut Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, erfüllt die Grünfläche im besonderen Maße natürliche Bodenfunktionen. Aus diesem Grund sind Bodenaufschüttungen und / oder -abgrabungen, die Befahrung mit Fahrzeugen, Stell- oder Parkplätze, die Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche, die Nutzung als Lagerfläche sowie der Einbau von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht zulässig.

5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) wird auf der privaten Zufahrt (dem Flurstück 49/6) zur Erschließung der rückwärtigen Bebauung, festgesetzt.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) wird für das Grundstück nördlich der Hauptstraße 28 (Flurstück 192/54) festgesetzt. Bisher ist das Grundstück nicht erschlossen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können auch an anderer Stelle über das jeweilige Grundstück realisiert werden.

5.10 Oberflächenentwässerung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ wurde ein Entwässerungskonzept (d+p dänekamp und partner: Entwässerungskonzept B-Plan Nr. 90, 27. März 2025) erstellt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden drei Kleinrammbohrungen durchgeführt, bei denen sowohl die Bodenschichten als auch die Wasserstände dokumentiert wurden. Die Untersuchung ergab, dass sich im obersten Bereich (ca. 0,7 bis 1,0 m unter Gelände) Auffüllungen aus Sanden, humosen Sanden oder Oberboden befinden – teils mit anthropogenen Beimengungen wie Ziegelbruch. Darunter lagern gewachsene Sande, die bis zu einer Tiefe von ca. 6 m reichen. In den oberen ca. 3 m unter Gelände treten teilweise Geschiebelehmstreifen auf, die als kritische Schichten im Kontext der Versickerung bewertet werden.

Während und nach den Bohrungen wurden die echten Grundwasserstände gemessen. Dabei ergaben sich Werte, die im Mittel bei etwa 3,1 m unter Gelände (ca. NN + 15,5 m) liegen. Zusätzlich wurden die Daten einer nahegelegenen Messstelle und die Hydrologische Karte von Schleswig-Holstein, Blatt Pinneberg, herangezogen.

Die Untersuchung zeigt, dass in den gewachsenen Sanden – abgesehen von den in oberflächennahen Bereichen vorhandenen Geschiebelehmstreifen – grundsätzlich eine ausreichende Versickerungsfähigkeit besteht.

5.11 Technischer Umweltschutz

5.11.1 Schallschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ wurde eine schalltechnische Untersuchung (LÄRMKONTOR GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ in Schenefeld, 05. März 2025) durchgeführt. Diese hat die Schalleinwirkungen des Straßenverkehrs auf den Geltungsbereich untersucht und zeigt Maßnahmen zum Schutz vor Lärm auf. Zudem wurden die gewerblichen Immissionen ausgehend von dem im Geltungsbereich ansässigen Gewerbebetrieb sowohl hinsichtlich ihrer Auswirkungen innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs untersucht und beurteilt.

Die schalltechnischen Berechnungsergebnisse zum **Gewerbelärm** bzw. in Bezug auf das ansässige Gewerbe (Zimmerei) zeigen keinen Konflikt an. Der maßgebliche Immissionswert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird unterschritten, ebenso der maßgebliche Immissionswert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB (A) tags. Gemäß § 6 BauNVO sind in Mischgebieten nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig. Im Rahmen der erfolgten schalltechnischen Prüfung auf Planvollziehbarkeit liegt mit der ansässigen Zimmerei ein solcher nicht störender Gewerbebetrieb vor. Ebenso ist grundsätzlich eine betriebliche Entwicklungsmöglichkeit unter Gesichtspunkten des Schallschutzes bei Berücksichtigung der erfassten Bestandssituation nicht ausgeschlossen. Eine maßgebliche gewerbliche Vorbelastung, die im Rahmen der bauleitplanerischen Vollziehbarkeitsprüfung gutachterlich relevant erschien, ist im näheren Umfeld zum Plangebiet nicht vorhanden.

Die **straßenverkehrsbedingten Schallimmissionen** auf das Plangebiet verursachen schallschutzfachliche Konflikte. Innerhalb des Geltungsbereichs werden die maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte für die planungsrechtlichen Nutzungsausweisungen (MI / WA) flächendeckend überschritten. Die rechtlich anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird innerhalb des Geltungsbereichs nicht erreicht. Da es sich planungsseitig um eine Bestandsüberplanung mit arrondierenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im kleinteiligen Maßstab handelt, sind aus schallschutzfachlicher Sicht durch das Vorhaben keine relevanten Verkehrssteigerungen auf dem Doktorstieg und der Hauptstraße mit erheblich nachteiligen Auswirkungen für die räumliche Nachbarschaft zu erwarten.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB betrachtet und bewertet.

Einem möglichen Abstandsgebots gemäß § 50 BImSchG und einer konfliktvermeidenden Nutzungsanordnung nach BauNVO steht insbesondere entgegen, dass weite Teile des Plangebiets gemäß den schalltechnischen Berechnungsergebnissen durch hohe Schalleinträge ver-

lärm sind. Vor diesem Hintergrund besteht auf den überplanten Grundstücken keine umfassende Gestaltungsmöglichkeit für eine anderweitige Anordnung möglicher Baukörper in leisere Flächenbereiche. Weitergehende planerische Anpassungen aus Gründen des Schallschutzes werden in Hinblick auf die Planungsziele, der Entwicklung eines innerstädtischen Mischgebietes und ortsbildprägender, gestalterischer Festsetzungen, als nicht angemessen erachtet bzw. würden diesen entgegenstehen.

Aktiver Lärmschutz in Form einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h auf der Hauptstraße würde die Immissionen senken, liegt jedoch nicht in der Regelungskompetenz des Bebauungsplanverfahrens. Von der Umsetzung aktiven Schallschutzes als Wandkonzeption entlang der Hauptstraße wird abgesehen, da dies sowohl der Erschließung der Planung als auch dem Planungsziel zur Ortsbildgestaltung entgegenstehen würde.

Zur Konfliktlösung bzw. zum Schallschutz im Sinne der Planvollziehbarkeit erfolgen Festsetzungen bezüglich einer schalloptimierten Gebäudestellung und Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fenster / Fassaden entsprechend der Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(a) bzw. 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden für die originär zulässige Wohnnutzung in den betreffenden Bereichen des Plangebiets Festsetzungen bezüglich einer lärmorientierten Anordnung der Baukörper und / oder Grundrissgestaltung getroffen, durch welche die Aufenthaltsräume, insbesondere die Schlafräume, zur lärmabgewandten Gebäudeseite (hier: weitgehend in Richtung Norden) ausgerichtet werden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass der Schallschutz durch einen ausreichend dimensionierten baulichen Schallschutz an den Außenbauteilen der geplanten Gebäude, den Anforderungen der DIN 4109 entsprechend, zu gewährleisten ist. Die in diesem Zusammenhang maßgeblichen Außenlärmpegel für die nicht überwiegend zum Schlafen geeigneten Räume sowie für die überwiegend zum Schlafen geeigneten Räume sind in den Nebenplänen 1 und 2 zur Planzeichnung dargestellt. Die Anforderung gilt auch zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse. Für betroffene Schlafräume sind zusätzlich zur Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für einen ausreichenden Luftwechsel vorzusehen.

Neben dem Schutz der Aufenthaltsräume ist auch ein ausreichender Schutz der Außenwohnbereiche sicherzustellen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen flächendeckende Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) bzw. 60 dB(A) tags vor. Zum Schutz der Außenwohnbereiche wird festgesetzt, dass in den Flächenbereichen mit Schallimmissionen von größer 60 dB(A) tags die Außenwohnbereiche von der Hauptstraße abzuwenden oder der Schutz dieser durch geeignete andere Schallschutzmaßnahmen (z. B. Verglasung) sicherzustellen ist. Damit erfolgt zum Schutz der Außenwohnbereiche auch in den WA-Ausweisungen eine auf den Orientierungswert für Mischgebiete abgestellte gebietseinheitliche Festsetzung. Im Rahmen der planerischen Abwägung wird diese Festsetzung für den Geltungsbereich, ein Bestandsgebiet mit dem Charakter eines gewachsenen Dorfbereichs, unter Berücksichtigung, dass auch in Mischgebieten nach den

Bestimmungen der BauNVO das Wohnen und damit auch die Nutzung von Außenwohnbereichen ohne zeitliche Einschränkung vorgesehen ist, als angemessen erachtet.

Von den getroffenen textlichen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

5.11.2 Luftschadstoffe

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

5.11.3 Geruchsimmissionen

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

5.12 **Örtliche Bauvorschriften**

5.12.1 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).

Die Farbwahl für die Dacheindeckungen wird eingeschränkt, um das Stadtbild zu sichern. Dementsprechend sind, analog zum Bestand, 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 von Anbauten, Nebenanlagen, sowie bei überdachten Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 12 und § 14 BauNVO) mit einer Dachneigung unter 25 Grad eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die Begrünung von Dachflächen schafft stadttökologisch 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 mit einer Dachneigung unter 25 Grad festgesetzt, weil bis zu dieser Neigung eine Begrünung mit relativ geringem baulichem Aufwand realisierbar ist. Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind auch Dacheindeckungen aus Glas zulässig.

5.12.2 Außenwände / Fassaden

Aus dem Bestand ergibt sich, dass die Außenwände in Klinker, Sichtmauerwerk, Putz sowie Holz herzustellen sind. Dabei können folgende Farbtöne verwendet werden: rot, rotbraun bis braun sowie weiß/grau. 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.

5.12.3 Einfriedungen

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 m 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 m hohe Einfriedungen und die Materialien Beton, Gabione und Kunststoffschutz, 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*).

5.12.4 Werbeanlagen

Es werden gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Unter Beachtung des Ortsbildes im historisch gewachsenen Dorfbereich soll eine geordnete städtebauliche Gestaltung gesichert werden. Gleichzeitig soll einer negativen Entwicklung durch Überfrachtung der zentralen ortsbildprägenden Hauptstraße mit Werbeanlagen entgegengewirkt werden. In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Wohnfunktion sind Werbeanlagen so zu begrenzen, dass diese keine störende Wirkung entfalten. Die textlichen Festsetzungen betreffen die Dimensionierung von Werbeanlagen an Gebäuden sowie freistehender Werbeanlagen, einschließlich deren Standort, und die Gestaltung der Werbeanlagen selbst.

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zum Zweck der Eigenwerbung zulässig. Schriftzüge, Firmensignets und Einzelbuchstaben dürfen das Ortsbild nicht stören und nicht massiv in Umfang und Gestaltung auf den öffentlichen Raum und die Wohnnutzung einwirken. Reglementierende Festsetzungen zur Dimensionierung und zum Standort von Werbeanlagen werden bezüglich der Art der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur direkt an den Gebäuden im Erdgeschossbereich zulässig; im Vorgartenbereich sind Werbeanlagen nicht zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf maximal 0,25 m² betragen.

Im Mischgebiet sind Werbeanlagen auch zum Schutz der Wohnbevölkerung zu begrenzen, im Vergleich zum allgemeinen Wohngebiet jedoch in geringerem Umfang. Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig. Werbeanlagen an den Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses und bis zu einer Größe von maximal 2 m² zulässig; die Höhe der Werbeanlagen ist auf maximal 1 m begrenzt und die horizontale Ausdehnung der Werbeanlagen darf nicht mehr als zwei Drittel der Gebäudefront betragen, unabhängig von

der Anzahl verschiedener Werbeanlagen an einem Gebäude. Freistehende Werbeanlagen sind mit maximal zwei Seiten, bis zu einer Höhe von maximal 2 m und einer Fläche von maximal 1 m² je Seite zulässig. Die Begrenzungen stellen sicher, dass Werbeanlagen im Ortsbild des historisch gewachsenen Dorfbereichs einschließlich der zentralen Hauptstraße nicht störend wirken.

Direkt und indirekt beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig. Um negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr und die umgebende Wohnbebauung zu verhindern, sind Werbeanlagen blendfrei auszuführen und die Lichtstärke zu begrenzen. Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang ein Ausschluss von Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung (hierzu zählen beispielsweise Wechsellichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt) sowie sich bewegende Werbeanlagen (z. B. auf Schienen oder sich drehend) und akustische Werbung erforderlich. Ergänzend sind Lichtprojektionen auf oder am Gebäude, in Schaufenstern, an baulichen Anlagen, auf Grundstücken und auf Straßen, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen nicht zulässig. Auch zur Berücksichtigung des Ortsbildes des historisch gewachsenen Dorfbereichs sind die Beschränkungen dem Umfang nach erforderlich.

Zur Schonung der nachtaktiven Insekten sind für Werbeanlagen ausschließlich Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) zulässig und zu Bäumen hin sind beleuchtete Werbeanlagen zum Schutz vor Lichtimmissionen abzuschirmen. Darüber hinaus dürfen Insekten nicht in die Leuchtkörper gelangen können.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

6.1.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ wurde eine faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung (Dipl.-Biol. Karsten Lutz: Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung in Schenefeld, B-Pläne 93 und 90, 04. März 2024) erstellt.

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 (Anhang IV).

6.1.1.1 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.

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 auf Gartengrundstücken vorhanden. 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 störepfindliche Arten oder Individuen deshalb nicht vorhanden 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, deren Standortanforderungen werden im Plangebiet jedoch nicht erfüllt.

6.1.1.2 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 Gebiet des Baubauungsplans vorgesehen ist. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen muss die Fällung oder ein potentieller Abbruch des Gebäudes zu einem Zeitpunkt erfolgen, an dem die Fledermäuse ihre Sommerquartiere verlassen und ihre Winterquartiere aufgesucht haben (Dezember und Januar). 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)).

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.
- künstliche Quartiere für Fledermäuse in Bäumen bereitzustellen, falls die Höhlenbäume beseitigt werden. Diese Maßgabe entfällt, wenn durch eine Untersuchung ein Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Bäume mit Höhlungen zu erhalten, wenn es die Verkehrssicherungspflicht zulässt.

6.1.1.3 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. Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenfreundliche, vollständig ausgekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (< 3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60° Celsius zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtung angrenzender Gartenflächen und sonstiger Gehölze ist zu vermeiden.

6.1.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.1.2.1 Baumschutz, Erhaltungsgebote, Einfriedungen

Drei Eichen auf Höhe des Grundstücks Hauptstraße 22 werden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Diese sind in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten, in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln und bei Abgang möglichst gleichwertig zu ersetzen.

Außerdem wird die Blutbuche auf der privaten Grünfläche im Geltungsbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Diese ist dauerhaft zu erhalten, in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln und bei Abgang möglichst gleichwertig zu ersetzen.

Der Wurzelbereich (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) dieser festgesetzten Bäume ist von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen freizuhalten.

Innerhalb der Kronenbereiche, der zu erhaltenden Gehölze (Baumkrone zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens) sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen, Lagerflächen, Leitungen und sonstige Versiegelungen, unzulässig.

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 **gebiets**heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,80 m 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*).

6.1.2.2 Vorgaben für Gehölzanpflanzungen und für die Grundstücksbegrünung

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 Fläche wie möglich 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.

6.1.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

Im Plangebiet liegen zwei Altlastenkatastereinträge vor. Diese konnten nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde entkräftet werden.

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.

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 zum Entscheid 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Halstenbek – Zone III. Die nach der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeindewerke Halstenbek (Wasserschutzgebietsverordnung Halstenbek) vom 27. Januar 2010 geltenden Vorgaben nach § 4 Schutz der Zone III für genehmigungspflichtige oder verbotene Aktivitäten sind zu beachten.

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.

Das für diesen Bebauungsplan erstellte Entwässerungskonzept zeigt, dass in den gewachsenen Sanden – abgesehen von den in oberflächennahen Bereichen vorhandenen Geschiebelehmstreifen – grundsätzlich eine ausreichende Versickerungsfähigkeit besteht. Um den Vorgaben (z. B. einem Mindestabstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand) zu genügen, empfiehlt das Entwässerungskonzept, nur oberflächennahe Versickerungssysteme zu verwenden und kritische Schichten gegebenenfalls durch durchlässigeres Material zu ersetzen. Dies gewährleistet, dass das anfallende Niederschlagswasser effektiv und umweltverträglich versickert. Eine Versickerung ist grundsätzlich bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg zu beantragen.

Für das Entwässerungskonzept ergeben sich hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit drei unterschiedliche Flächenzuordnungen. Für die GRZ 1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) als eine wasserundurchlässige Fläche in Form eines Schrägdaches angenommen, da dieser Bereich vollständig mit Gebäuden überbaut werden kann. Bebaute Nebenflächen (GRZ II) werden als teildurchlässige bzw. schwach ableitende Flächen eingestuft. Die verbleibenden Flächen in den Teilgebieten werden als durchlässige Flächen angesetzt, die keinen oder nur einen geringen Wasserabfluss aufweisen.

Aus dem Entwässerungskonzept ergeben sich basierend auf den oben genannten Grundlagen folgende Empfehlungen: Für den Bebauungsplan Nr. 90 ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund der Ableitung des Oberflächenwassers vorzuziehen. Aufgrund der anstehenden sandigen Böden ist das Bebauungsplangebiet für eine Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund geeignet.

Proberechnungen gemäß DWA-A 138-1 haben ergeben, dass die vorhandenen Rasenflächen für eine Flächenversickerung nicht ausreichen. Bei Neubauten kann daher die Anlage von flach angelegten, begrünten Mulden vorgesehen werden, wo das Wasser zwischengespeichert, gefiltert und anschließend in den Boden infiltriert werden kann. Da die Anliegerstraße eine stark versiegelte Fläche ohne Grünflächen darstellt, kann bei Neubau für die Entwässerung der Fahrbahn eine Rigolenversickerung vorgesehen werden. Durch die geringe Verkehrsbelastung sind die Risiken der Schadstoffeinträge, wie sie in stärker befahrenen Straßen auftreten könnten, minimal. Zudem bietet die Rigole eine ausreichende Filterung, sodass nur gering belastetes Wasser in das Grundwasser gelangt.

Die mögliche Position der ausgelegten Entwässerungsanlagen wurden im Rahmen der Erstellung des Entwässerungskonzeptes in einem Lageplan ausgearbeitet.

Die Kombination aus Mulden- und Rigolenversickerung gewährleistet nach Entwässerungskonzept eine effiziente, nachhaltige und wirtschaftliche Regenwasserbewirtschaftung, die dem natürlichen Wasserhaushalt am nächsten kommt und den Anforderungen eines modernen Regenwassermanagements entspricht.

Entsprechend der „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1)“ sind die Auswirkungen auf das Grundwasser durch Versickerungsanlagen untersucht und die Vermeidung der Grundwasseraufhöhung für zukünftig zu errichtende Bauten nachgewiesen worden. Dabei ist die Rigole im Bereich der Anliegerstraße mit einer Höhe von 0,5 m dimensioniert worden, um den erforderlichen Abstand einzuhalten. Der Mindestgrundwasserabstand von 1 m nach A-RW 1 wird somit grundsätzlich eingehalten.

Vor dem Bau der Versickerungsanlagen ist es erforderlich, die lokalen Gegebenheiten durch einen Baugrundaufschluss zu überprüfen. Insbesondere in Bereichen mit Geschiebelehm sollte der Boden so weit wie möglich ausgetauscht werden, um einen versickerungsfähigen Boden bereitzustellen.

7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7.1 Wasserschutzgebiet Halstenbek – Zone III

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Halstenbek – Zone III. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

7.2 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 wildlebenden 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 überwinternde 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.
- künstliche Quartiere für Fledermäuse in Bäumen bereitzustellen, falls die Höhlenbäume beseitigt werden. Diese Maßgabe entfällt, wenn durch eine Untersuchung ein Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Bäume mit Höhlungen zu erhalten, wenn es die Verkehrssicherungspflicht zulässt.

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.

7.3 Denkmalschutz

Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich B-Plan Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ laut Denkmalliste nicht vorhanden. Es wird jedoch folgender Hinweis zum Denkmalschutz nach § 15 DSchG SH: aufgenommen:

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.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.4 Freihaltung von Sichtdreiecken

Entsprechend § 33 Abs. 3 des Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) dürfen Anpflanzungen, Zäune sowie Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt oder unterhalten werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

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

7.5 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.

7.6 Flächen für die Feuerwehr

Auf die DIN 14090 (Muster-Richtlinie über Flächen für Feuerwehr) wird hingewiesen.

7.7 Baumschutzsatzung

Auf die Satzung zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes innerhalb des Gebiets der Stadt Schenefeld wird hingewiesen. Sie ist in der jeweils gültigen Fassung zu verwenden.

7.8 Satzung der Stadt Schenefeld über die Ermittlung, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellflächen für Fahrräder

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Schenefeld wird hingewiesen. Sie ist in der jeweils gültigen Fassung zu verwenden.

7.9 DIN-Normen und Vorschriften

Die DIN-Normen und Vorschriften, auf die in den Planunterlagen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Schenefeld, Fachdienst Planen und Umwelt, kostenlos eingesehen werden.

7.10 Hinweise zur Nichteinhaltung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 82 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

8 Flächen- und Kostenangaben, Billigung

8.1 Planungsbedingte Kosten

Im Rahmen des Planverfahrens sind Kosten für die Erstellung von Gutachten entstanden.

8.2 Planstatistik/Flächenbilanz

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

<u>Festsetzung / Nutzung</u>	<u>Fläche in m²</u>
<u>Mischgebiet</u>	<u>2.770</u>
<u>Allgemeines Wohngebiet</u>	<u>3.329</u>
<u>Private Grünfläche (Erholungsgarten)</u>	<u>398</u>
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>548</u>
<u>Gesamt</u>	<u>7.045</u>

8.3 Billigung

Diese Begründung wurde durch die Ratsversammlung der Stadt Schenefeld in ihrer Sitzung am 25.09.2025 gebilligt.

Stadt Schenefeld, den




(Bürgermeisterin)

