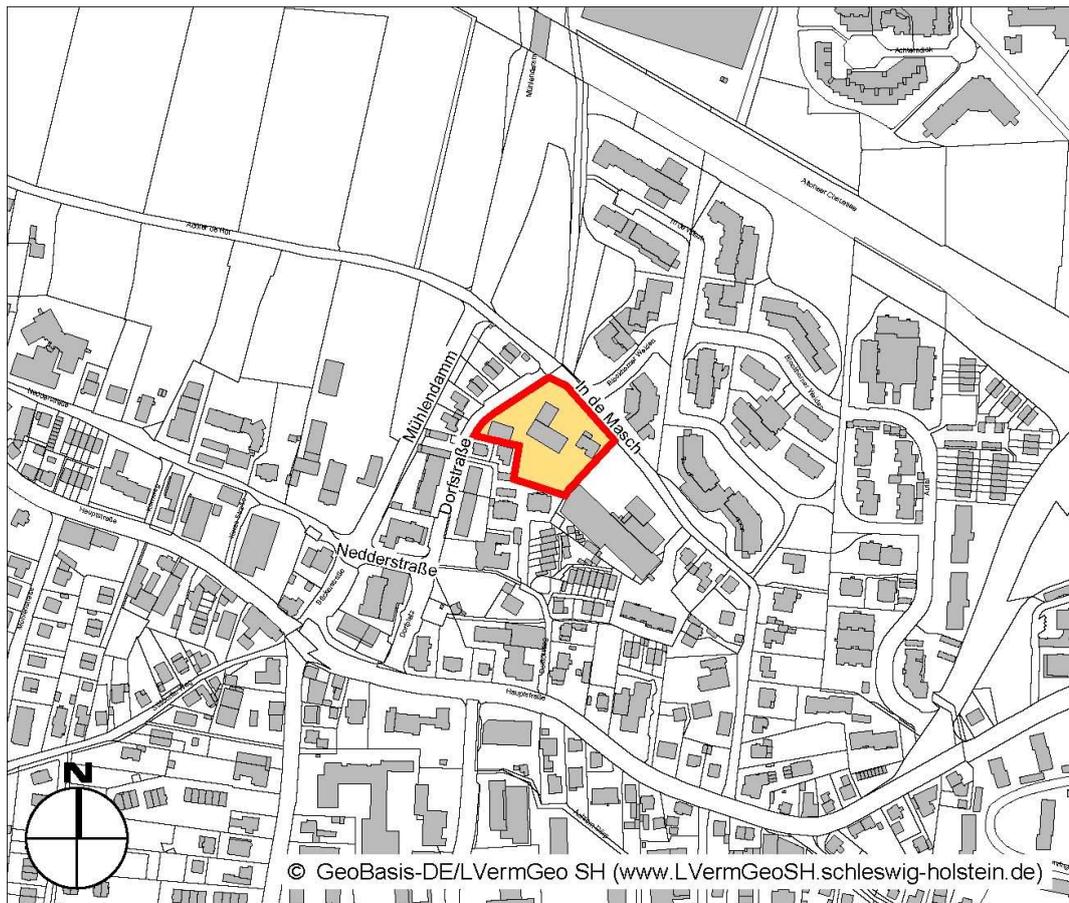


Stadt Schenefeld – Kreis Pinneberg  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83a**  
**„Nordöstliche Dorfstraße - Hof Harder“**

**Begründung**



**Entwurf**

Stand: 19.09.2019



**Stadt Schenefeld**  
Holstenplatz 3-5  
22869 Schenefeld  
Tel.: 040 - 830 37 0  
Fax: 040 – 830 37 177  
rathaus@stadt-schenefeld.de

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 380 375 67-0  
Fax 040 380 375 67-1  
Bearbeitung: Peter Kranzhoff,  
Falco Richter

## Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung .....	1
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung .....	1
1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	1
1.3. Planungsanlass.....	1
1.4. Planungskonzept.....	2
1.5. Planungserfordernis .....	2
1.6. Planungsziele.....	2
1.7. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	3
1.8. Aufstellung im beschleunigten Verfahren .....	3
2. Bestandssituation .....	4
2.1. Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung.....	4
2.2. Bestehende Nutzungen und Bebauung.....	5
2.3. Natur und Landschaft .....	6
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	9
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	9
3.2. Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung.....	10
3.3. Fachplanerische Grundlagen .....	12
4. Planinhalt und Abwägung.....	15
4.1. Art der baulichen Nutzung .....	15
4.2. Maß der baulichen Nutzung .....	15
4.3. Bauweise .....	16
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche.....	16
4.5. Stellplätze .....	17
4.6. Grünordnerische Festsetzungen .....	18
4.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO .....	18
5. Erschließung und Verkehrsanbindung.....	19
6. Artenschutz .....	20
7. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen / Bodenschutz.....	21
7.1. Durchgeführte Untersuchungen .....	21
7.2. Bodenschutzrechtliche Gefahrenprüfung.....	22
7.3. Bodenschutz-Konzept .....	22
8. Ver- und Entsorgung .....	23
9. Planergänzende Regelungen (Durchführungsvertrag).....	25
10. Maßnahmen zur Verwirklichung.....	25
10.1. Bodenordnung .....	25
10.2. Kosten und Finanzierung.....	25
11. Flächenangaben .....	25

---

**Anlagen:**

- Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus:
    - Lageplan Neubau einer Wohnanlage
    - Außenanlagenplan
    - Systemansichten
    - Schnitte
  - Gutachten zu baumbiologischen Untersuchungen von fünf Bäumen auf dem Grundstück In de Masch 21 in 22869 Schenefeld, Institut für Baumpflege GmbH & Co. KG, Hamburg, 28.11.2017
  - Fachbeitrag Artenschutz, Bartels Umweltplanung, Hamburg, 11.09.2019
  - Gutachten zur Beurkundung des Grundstücks Dorfstraße 12-16, In de Masch 21 in 22869 Schenefeld auf schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten, TEWICO, Hamburg, 08.04.2019 (Auszug)
  - Verkehrsgutachten für die verkehrliche Anbindung des Mehrfamilienhauses in der Dorfstraße 12-14 an das öffentliche Straßennetz in der Dorfstraße / In de Masch in Schenefeld, VTT Planungsbüro, 29.04.2019
-

## **1. Grundlagen der Planung**

### **1.1. Rechtsgrundlagen der Planung**

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender maßgebender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2018 (BGBl. I S. 2549),
- Gesetz über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz – LaplaG) in der Fassung vom 27.01.2014 (GVOBl. 2014, S. 8), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.05.2019, GVOBl. S. 98),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 18 LVO vom 16.01.2019, GVOBl. S. 30).

### **1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Die Stadt Schenefeld hat am 13.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83a „Nordöstliche Dorfstraße - Hof Harder“ gefasst.

### **1.3. Planungsanlass**

Unmittelbarer Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist das von der Behrendt Wohneigentum 19 GmbH (einer Projektgesellschaft der Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG) geplante Neubauvorhaben einer Wohnanlage auf dem Gelände einer leergefallenen Hofstelle an der Ecke Dorfstraße 12-16 / In de Masch 21.

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll hier auf dem Flurstück 36/4, Flur 3, Gemarkung Schenefeld ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt werden (siehe Anlage). Geplant ist die Realisierung einer Wohnbebauung mit bis zu 50 Wohneinheiten an dieser Stelle des Schenefelder Dorfkerns.

Im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme sollen auf dem Grundstück drei Wohngebäude mit den zugehörigen Zufahrten und Zuwegungen sowie den notwendigen Stellplätzen in der erforderlichen Anzahl in Form einer Tiefgarage und Nebenanlagen wie Fahrradabstellplätze, Müllsammelstellen und einer Frei-/Spielfläche zwischen den Gebäuden entstehen. Die zweigeschossigen Baukörper sollen über Terrassen und Balkone sowie geneigte Dächer mit ausgebauten Dachgeschossen verfügen.

Vorgesehen ist eine harmonische äußere Gestaltung, durch die sich die Gebäude in die nähere Umgebung einfügen. Das Grundstück soll zudem umlaufend durch ergänzende Pflanzungen von Hecken und durch den Erhalt schützenswerter Gehölze (Einzelbäume) eingegrünt werden. Die straßenseitig vorhandenen Hecken sollen erhalten bleiben. Der Baumbestand soll durch Neupflanzungen ergänzt werden.

## 1.4. Planungskonzept

Die städtebauliche Anordnung der geplanten Wohnanlage soll die ursprüngliche Nutzung des Ortes als ehemaligen Bauernhof ablesbar halten. Hierzu wurden drei Gebäude mit insgesamt bis zu 50 Wohneinheiten hofförmig zueinander angeordnet.

Das Quartier wird weitgehend autofrei gehalten – lediglich 5 Besucherstellplätze sind an der Ostecke des Grundstücks angeordnet. Im Westen befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage mit ca. 45 Stellplätzen.

Der zentrale Hofplatz im Inneren der Gebäudegruppe mit Einbeziehung einer großen Hänge-Buche (Naturdenkmal) bildet den räumlichen und sozialen Mittelpunkt der Hofanlage. Auf diesem Platz finden alle nachbarlichen Aktivitäten für alle Alters- und Bewohnergruppen statt. Der Innenhof soll von der Gemeinschaft genutzt werden.

Das städtebauliche Konzept ist im Detail dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen (siehe Anlage).

## 1.5. Planungerfordernis

Für den Bereich des Plangebietes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Da das Vorhaben gemäß Bauvoranfrage ohne einen Bebauungsplan nicht umsetzbar ist, soll nunmehr für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 83a „Nordöstliche Dorfstraße - Hof Harder“ aufgestellt werden.

Da Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, wird auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zurückgegriffen. Dabei setzt der Bebauungsplan selbst den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit des Vorhabens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird, umschreibt konkret das Projekt (hochbauliche Planung mit Lageplan, Außenanlagenplan, beispielhaften Ansichten etc.), im Durchführungsvertrag werden die Modalitäten zur Durchführung des Vorhabens geregelt (so u.a. die Kostentragung, Durchführungsverpflichtung und Ausführungszeiträume).

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, wird der Flächennutzungsplan (FNP) auf dem Wege der Berichtigung angepasst, da für den Bereich des Plangebietes derzeit im wirksamen FNP eine gemischte Baufläche dargestellt wird.

## 1.6. Planungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnanlage, bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern.

Mit der Entwicklung einer in ein bestehendes Wohngebiet eingefügten Wohnanlage auf einer derzeit untergenutzten Fläche strebt die Stadt Schenefeld eine dem Bedarf entsprechende wohnbauliche Entwicklung durch die Bereitstellung von Wohneinheiten unterschiedlicher Größe an.

Insgesamt soll mit der Entwicklung der Wohnanlage ein Beitrag zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Wohnraum geleistet werden und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnstätten in der Stadt Schenefeld sinnvoll gestärkt werden.

Die unmittelbare Nähe zu Einrichtungen und Anlagen der Nahversorgung und des Gemeinbedarfs stellen zudem eine besondere Attraktivität der Fläche für die künftigen Bewohner dar. Einrichtungen der Erholung sind ebenfalls in geringer Entfernung zu erreichen.

Ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen und die Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind weitere maßgebliche Ziele der Planung.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83a „Nordöstliche Dorfstraße - Hof Harder“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von insgesamt bis zu 50 Wohneinheiten in Form von drei Mehrfamilienhäusern
- Sicherung und Weiterentwicklung der erhaltenswerten Grünstrukturen
- kurzfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen
- nachhaltige Ergänzung und Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **1.7. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet ist in unmittelbarer Nähe westlich des Stadtzentrums von Schenefeld gelegen. Es wird begrenzt durch

- im Norden Wohnbebauung entlang der Straßen „Dorfstraße“ und „In de Masch“ sowie eine Freifläche an der Straße „Blockhorner Weiden“,
- im Osten Wohnbebauung entlang der Straße „In de Masch“,
- im Süden Wohnbebauung an den Straßen „Dorfstraße“ und „Doktorstieg“,
- im Westen Wohnbebauung entlang der Straße „Dorfstraße“

und umfasst das Flurstück 36/4 der Flur 3, Gemarkung Schenefeld mit einer Fläche von ca. 0,53 ha (ca. 5.360 m<sup>2</sup>).

### **1.8. Aufstellung im beschleunigten Verfahren**

Innerhalb des Plangebietes ist im Rahmen des Vorhabens eine bauliche Nachverdichtung und Reaktivierung brach liegender und ungenutzter Flächen, innerhalb des bestehenden im baulichen Zusammenhang des bebauten Ortsteils, vorgesehen. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung stellt eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan soll somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

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

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich beträgt bei einer Plangebietsgröße von ca. 5.360 m<sup>2</sup> entsprechend weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, es kommt hier also die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen.

Es besteht ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu dem benachbart angrenzend in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 83 "Dorfmitte Ost - zwischen Dorfstraße, südlich In de Masch und Hauptstraße". Die Größe des Geltungsbereichs dieser Planung beträgt ca. 1,86 ha. Bei einer angenommenen – nach derzeitigem Kenntnisstand

vorgesehenen - Festsetzung eines Wohngebietes (WA) oder eines Mischgebietes (MI) auf der gesamten Fläche des Bebauungsplanes Nr. 83 beträgt die zulässige mitzurechnende Grundfläche hier ca. 7.440 m<sup>2</sup> (bei Festsetzung eines WA) bzw. ca. 11.160 m<sup>2</sup> (bei Festsetzung eines MI). Es ergibt sich eine zulässige Grundfläche beider Bebauungspläne von insgesamt maximal ca. 9.315 - 13.035 m<sup>2</sup>, sodass auch diese kumulative Wirkung der Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB nicht entgegensteht.

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

Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit.

Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Diesbezüglich lässt sich im vorliegenden Fall ein grundsätzliches Untersuchungserfordernis für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (Arten- und Biotopschutz) und des Bodenschutzes bzw. des Menschen und seiner Gesundheit (Altlasten, Bodenverunreinigungen, Grundwasserkontaminationen) erkennen.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

## **2. Bestandssituation**

### **2.1. Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet befindet sich mit ca. 300 m in fußläufiger Entfernung nördlich des (alten) Ortszentrums von Schenefeld (Dorfplatz). Das überplante Grundstück liegt südlich in der Ecke der Gemeindestraßen „Dorfstraße“ und „In de Masch“, über die es verkehrlich erschlossen ist. Über diese Straßen ist es an die Hauptstraße (Landesstraße L 104) angebunden. Über die Hauptstraße und die Straßen „Blockhorner Weiden / Autal“ besteht auch ein Anschluss zur Altonaer Chaussee (Landesstraße L 103). Das Plangebiet verfügt somit über eine gute überörtliche Anbindung Richtung Hamburg und Pinneberg. Über die Straße „Mühlendamm“ besteht eine direkte Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich an der Friedrich-Ebert-Allee und die Infrastruktureinrichtungen nördlich der Altonaer Chaussee.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind ausnahmslos Wohnnutzungen vorhanden. Der nordöstlich anschließende Bereich ist durch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt, wohingegen südlich und westlich auch Ein- bis Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser vorhanden sind.

Das Umfeld stellt sich insgesamt als durch verdichtete, urbane bzw. städtische Wohnnutzungen geprägte Lage innerhalb des zentrumsnahen Siedlungsgefüges von Schenefeld dar.

## 2.2. Bestehende Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet ist durch die Bebauung der alten, inzwischen leergefallenen Hofstelle „Hof Harder“ sowie durch Gehölzbestand geprägt.

Die alte Hofstelle besteht aus drei Gebäuden (Belegenheiten Dorfstraße 12, 14 u. 16, In de Masch 21): Einem L-förmigen, landwirtschaftlichen Hofgebäude, einem weiteren landwirtschaftlichen Gebäude (alter Stall / Gerätehalle) sowie einem Wohnhaus. Darüber hinaus sind zwei Nebengebäude (Schuppen) sowie befestigte Fahrflächen, Zufahrten und Wege vorhanden. Durch diese Bebauung weist der nördliche Teil des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand insgesamt bereits einen erhöhten Versiegelungsgrad auf.

Der bislang unbebaute übrige Teil des Plangebietes ist durch den vorhandenen Grün- und Gehölzbestand geprägt. Im südlichen Teil des Grundstücks und zwischen den Bestandsgebäuden ist ein teilweise alter Baumbestand vorhanden, der durch Baum-/Strauchgruppen, Sträucher und Hecken ergänzt wird.



Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes; o.M.; Quelle: Digitaler Atlas Nord, eigene Darstellung

## **2.3. Natur und Landschaft**

### **2.3.1. Tiere und Pflanzen**

#### **Tiere**

Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Im Rahmen einer Potenzialabschätzung sind aber Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten zu treffen (siehe auch Kap. 6).<sup>1</sup>

Insbesondere stellen die vorhandenen, leergefallenen Gebäude potenziell geeignete Quartiere für Fledermäuse und geschützte Vogelarten dar, sodass sie vor Beginn der Baumaßnahmen auf Vorkommen gesetzlich geschützter Arten wie Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen sind.

Entsprechende Hinweise zum Artenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Pflanzen**

Es befindet sich ein Naturdenkmal (Nr. 05/06 - Trauerbuche) im Plangebiet, das durch Kreisverordnung von Bäumen als Naturdenkmale im Kreis Pinneberg vom 16.11.2012 aufgrund des § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 17 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) gesetzlich geschützt ist. Das Naturdenkmal wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Es befinden sich keine weiteren Naturdenkmäler im Plangebiet. Auch sind keine weiteren geschützten Objekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

Nördlich des Plangebietes befinden sich – in einiger Entfernung - Teile des Landschaftsschutzgebietes „Düpenau und Mühlenau“ (LSG 06, mit Verordnung ausgewiesen am 20.09.2004, 1. Änderung).

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind mit Ausnahme einiger Einzelbäume und Heckenstrukturen nicht als besonders schützenswert zu bewerten.

Für die fünf vorhandenen, prägenden Bäume wurde ein Gutachten zur Prüfung ihrer Verkehrssicherheit und ihrer Erhaltungsfähigkeit erstellt mit dem Ergebnis, dass drei Bäume nach Durchführung der im Gutachten beschriebenen baumpflegerischen Maßnahmen noch langfristig erhaltungsfähig sind (siehe auch Kap. 4.6).<sup>2</sup> Es sind zudem weitere Bäume nach Baumschutzsatzung geschützt, deren Fällungen zu kompensieren sind.

Diese Änderung findet im beplanten Innenbereich statt; auch in der näheren Umgebung sind erkennbar keine naturschutzfachlich besonders hochwertigen Flächen vorhanden.

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand – mit Ausnahme der prägenden Bäume - als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

### **2.3.2. Fläche und Boden**

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Einheit „Schleswig-Holsteinische Geest“ zuzuordnen. Im Plangebiet ist kein spezifischer Bodentyp kartiert. Als Bodentyp ist nach

---

<sup>1</sup> siehe anliegenden Fachbeitrag Artenschutz

<sup>2</sup> siehe anliegendes Gutachten zu baumbiologischen Untersuchungen

Bodenübersichtskarte „Podsol“ dargestellt. Es sind keine Geotope im Plangebiet vorhanden. Als oberflächennaher Rohstoff ist Sand/Kies kartiert.

Im zentralen und nördlichen Bereich des Plangebietes ist angesichts der seit Jahren auf der Fläche ausgeübten Nutzung und des bestehenden Versiegelungsgrades durch die Planung von keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung des Bodens im Vergleich zum Bestand auszugehen. Im südlichen Bereich ist hingegen von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens durch unvermeidbare Eingriffe zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens auszugehen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Versiegelung ist der Planbereich insgesamt hinsichtlich des Funktionselementes Boden jedoch von geringer Bedeutung.

Durch die bereits genehmigte bauliche und landwirtschaftliche Nutzung bzw. gewerbliche Nutzungen in der Vergangenheit der Fläche ist diese als Verdachtsfläche im Sinne des Bodenschutzes aufgeführt (siehe Kap. 7).

Es liegen Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Dem Grundstückseigentümer sind die aufgezeigten Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

Entsprechende Hinweise zu Bodenverunreinigungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **2.3.3. Wasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Halstenbek Zone III (Wasserschutzgebietsverordnung vom 27.01.2010) und zugleich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, Zone III.

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden oder betroffen. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.

Durch die bereits genehmigte bauliche und landwirtschaftliche Nutzung bzw. gewerbliche Nutzungen in der Vergangenheit der Fläche sind Verunreinigungen des Grundwassers bekannt geworden (siehe Kap. 7).

Entsprechende Hinweise zum Umgang mit Grundwasser werden im Zusammenhang mit den erforderlichen Maßnahmen zum Bodenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **2.3.4. Luft und Klima**

Das Plangebiet liegt klimatisch in einem Bereich, in dem ein gemäßigttes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima vorherrscht.

Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen geringfügig zur Frischluftentstehung bei.

Eine Vorbelastung des Mikroklimas im Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen durch Schadstoffimmissionen und Verkehr gegeben. Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen besteht eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen.

Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet insgesamt aufgrund der geringen Größe jedoch nur eine geringe Bedeutung.

### **2.3.5. Mensch und Gesundheit**

Potenzielle Emissionsquellen sind durch die umliegenden Straßenverkehrsflächen, insbesondere den Verlauf des Mühlendamms, vorhanden.

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Naherholung.

Für den Menschen und seine Gesundheit ist hinsichtlich des Themas „Lärm“ aufgrund der bestehenden Vorbelastungen keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber der Planung bzw. dem konkret geplanten Vorhaben festzustellen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung und der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes sind immissionsschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben nicht zu erwarten. Die Schutzansprüche der Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind jedoch stets zu beachten.

Durch die bereits genehmigte bauliche und landwirtschaftliche Nutzung bzw. gewerbliche Nutzungen in der Vergangenheit der Fläche sind Verunreinigungen des Oberbodens bekannt geworden (siehe Kap. 7).

Entsprechende Hinweise zum Schutz der Gesundheit werden im Zusammenhang mit den erforderlichen Maßnahmen zum Bodenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **2.3.6. Orts- und Landschaftsbild**

Da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Ortsbild in diesem Bereich der Ortslage ist geprägt durch die unterschiedlichen Bauungsformen (verschiedene Typen von Wohngebäuden und untergeordnet anderen, wohnverträglichen Nutzungen), die zum Teil großvolumigen Baukörper der umliegenden wohnbaulichen Nutzungen (z.B. Mehrfamilienhäuser östlich des Plangebietes) und die Infrastruktur (Straßenverkehrsflächen).

Aufgrund dieser städtebaulich durchmischten Wohnlage ist das Ortsbild als wenig empfindlich gegenüber dem geplanten Bauvorhaben zu bewerten, zumal die vorhandenen Gebäude im Plangebiet bereits seit Jahren Teil des Ortsbilds an dieser Stelle sind.

Der Bereich ist insgesamt für das Ortsbild von nur allgemeiner Bedeutung.

### **2.3.7. Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Baudenkmale vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist ebenfalls nicht bekannt.

Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

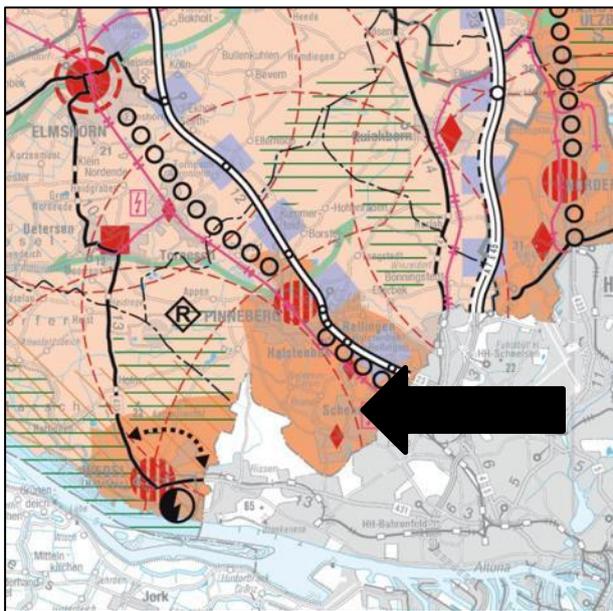
### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein von 2010 sowie im Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) von 1998.

#### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010)

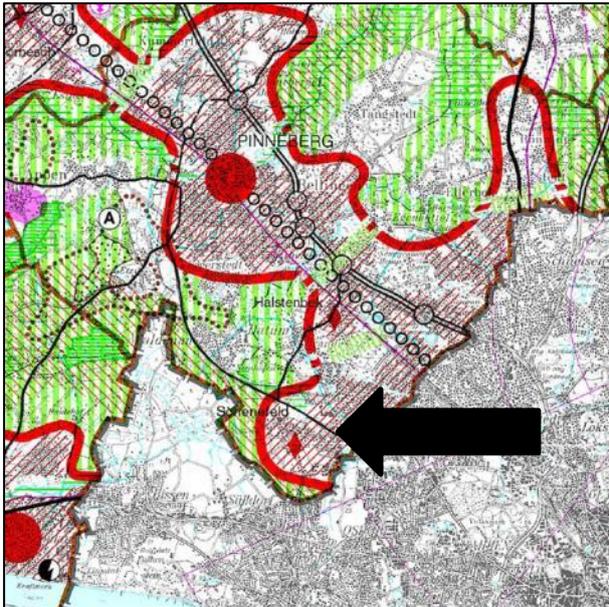
Die Stadt Schenefeld - zugehörig dem Kreis Pinneberg - wird im zentralörtlichen System des LEP 2010 als Stadtrandkern II. Ordnung festgelegt und liegt im Verdichtungsraum zwischen Hamburg und Pinneberg, innerhalb der 10km-Umkreise der Mittelzentren Pinneberg und Wedel sowie an der Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn.



*Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010  
mit Kennzeichnung der Lage der Stadt Schenefeld*

#### Regionalplan – Planungsraum I 1998 (RP I 1998)

Im RP I 1998 (Schleswig-Holstein Süd) ist Schenefeld als Stadtrandkern II. Ordnung festgelegt und liegt innerhalb des besonderen Siedlungsraumes südlich der Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn. Schenefeld ist ein Schwerpunkt auf dieser Siedlungsachse, auf der eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung insbesondere in den Schwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraumes stattfinden soll. Der Bereich des Plangebietes liegt als Teil eines baulich zusammenhängenden Siedlungsbandes entlang der Altonaer Chaussee innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes (Schenefeld). Das nächstgelegene Zentrum im Geltungsbereich des Regionalplanes ist das Mittelzentrum Pinneberg; Schenefeld orientiert sich aber ebenfalls stark nach Hamburg hin.

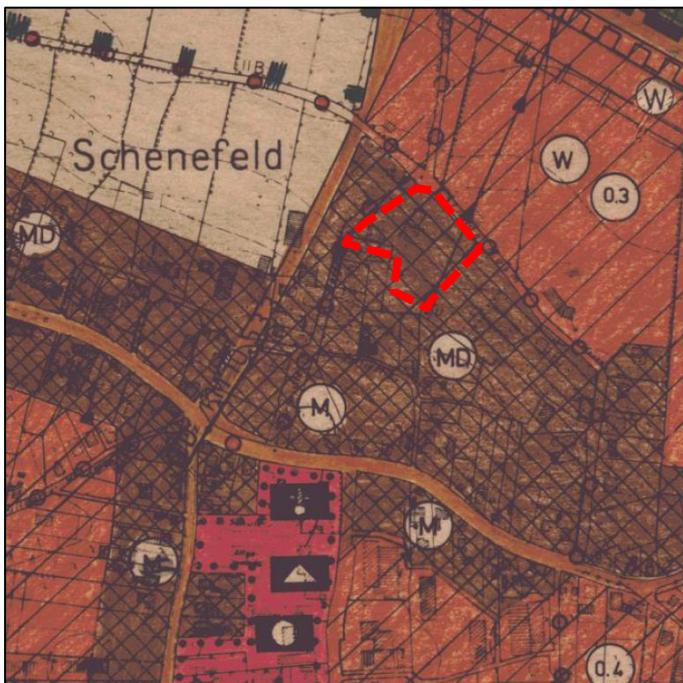


Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I 1998 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

### 3.2. Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung

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

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen FNP der Stadt Schenefeld vom 05.05.1995 als gemischte Baufläche (Dorfgebiet MD) dargestellt. Nördlich angrenzend werden Wohnbauflächen dargestellt, südlich und südöstlich gemischte Bauflächen (M / MD) und westlich gemischte Bauflächen (MD) und Fläche für die Landwirtschaft. Die Straßen „Mühlendamm“ und „Hauptstraße“ sind als überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Schenefeld mit Kennzeichnung des Plangebietes

Der Bebauungsplan kann aus dem wirksamen FNP entwickelt werden, da mit dem Bebauungsplan flächenmäßig lediglich ein nur geringer Teil der dargestellten gemischten Bauflächen in diesem Bereich angesprochen wird. Das geplante Wohngebiet kann daher als Teilfläche aus den gemischten Bauflächen des FNP entwickelt werden.

Ein Anpassungserfordernis für den FNP entsteht jedoch, sobald und soweit der benachbarte, südöstlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 83 „Dorfmitte Ost - zwischen Dorfstraße, südlich In de Masch und Hauptstraße“ als Wohnbaufläche/-gebiet entwickelt wird. Dann wäre es geboten und auch sinnvoll und zweckmäßig, den Bereich des Plangebietes im FNP anzupassen und künftig als Wohnbaufläche darzustellen, um den FNP insgesamt in diesem Bereich der Ortslage an die vorgesehene städtebauliche Entwicklung anzupassen.

Um auf diese absehbare Entwicklung (i.S.d. FNP als vorbereitender Bauleitplan) zu reagieren, soll der Bereich des Plangebietes auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Denn mit der konkreten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP ab. Der FNP ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Konkret handelt es sich somit um ca. 0,53 ha, die bisher als gemischte Bauflächen (MD) sind und auf dem Wege der Berichtigung in eine Wohnbaufläche (W) umgeändert werden sollen.

Die Darstellung der Wohnbaufläche ist mit den umliegenden Darstellungen der gemischten Bauflächen (M / MD) und der Wohnbauflächen im Norden verträglich. Durch die Änderung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet weiterhin gewährleistet.



Vorgesehene Darstellung FNP-Berichtigung; M 1:5.000

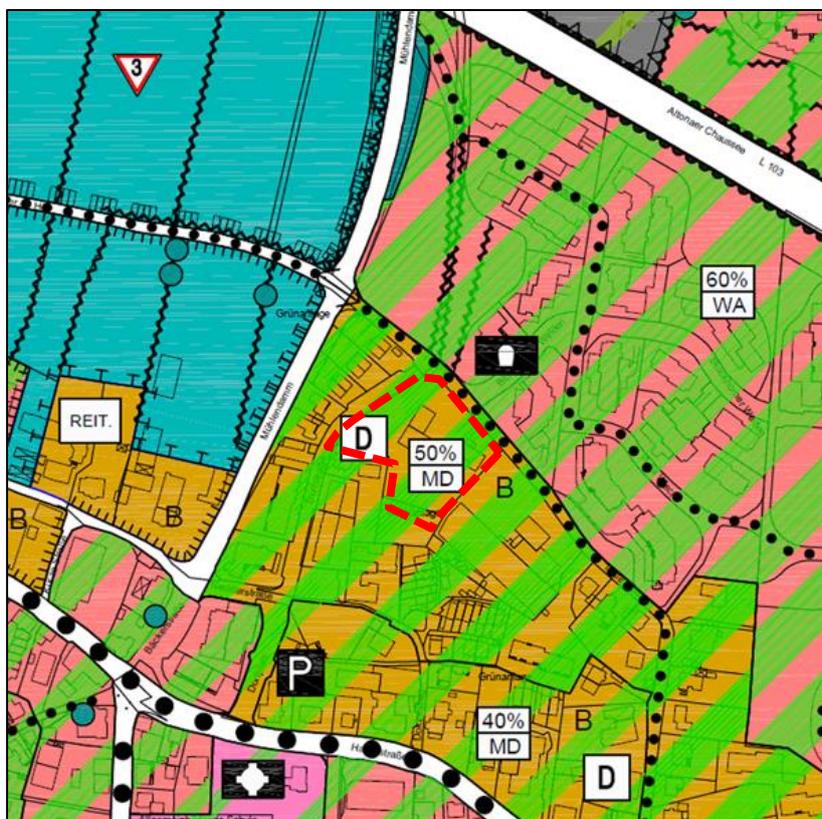
### 3.3. Fachplanerische Grundlagen

#### 3.3.1. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsplan der Stadt Schenefeld aus dem Jahr 2011 weist für den Bereich des Plangebietes ein Dorfgebiet (MD) mit einem Anteil von 50% nutzbaren Grüns aus. Zudem wird eines der vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude als „denkmalschutzwürdige Bausubstanz“ dargestellt. Denkmalschutz besteht jedoch nicht. Die Bausubstanz der vorhandenen Gebäude ist nicht als erhaltenswert einzustufen.

Südlich des Plangebietes wird ebenfalls Dorfgebiet, nördlich Allgemeines Wohngebiet (WA) und westlich Dauergrünland ausgewiesen.

Da für das Plangebiet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen ist, liegt hier somit eine Abweichung vom Landschaftsplan vor, die aber durch das beschriebene Planungserfordernis begründet ist.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Schenefeld mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot); o.M.

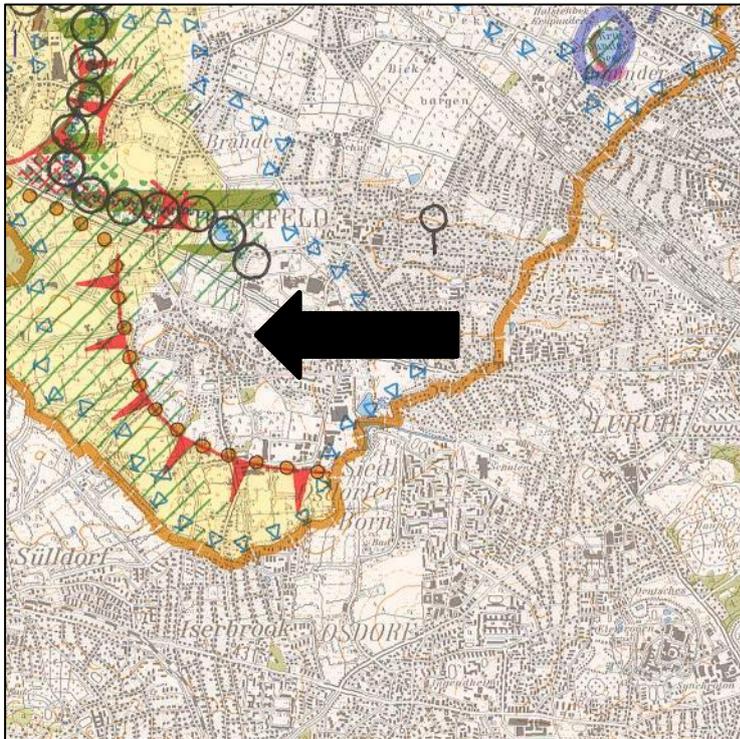
Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I von 1998 (LRP I 1998) werden keine standortspezifischen Aussagen für den Bereich des Plangebietes getroffen; es wird lediglich ein Landschaftsschutzgebiet nordwestlich des Plangebietes dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Halstenbek Zone III (Wasserschutzgebietsverordnung vom 27.01.2010).

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich – in einiger Entfernung - Teile des Landschaftsschutzgebietes „Düpenau und Mühlenau“ (LSG 06, mit Verordnung ausgewiesen am 20.09.2004, 1. Änderung).

Insgesamt kann der Biotopbestand – abgesehen von wenigen erhaltenswerten Einzelbäumen - für den Bereich des Plangebietes als von geringer bis mittlerer Bedeutung angesprochen werden.

Als Schutzgebiete werden von der Planung lediglich das Wasserschutzgebiet Halstenbek Zone III direkt betroffen.



Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I 1998 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

### 3.3.2. Denkmalschutz

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale und archäologische Interessensgebiete sind nicht erkennbar.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich 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 zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die 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.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Es befinden sich zudem keine Baudenkmale im Plangebiet; Hinweise auf die Betroffenheit von Baudenkmalen liegen nicht vor.

### **3.3.3. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen / Bodenschutz**

Für das Plangebiet des Bebauungsplans wurden im Rahmen eines Gutachtens zur Beurkundung des Grundstücks auf schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten Untersuchungen des Bodens vorgenommen.<sup>3</sup>

Dazu wurde eine Untersuchung der Fläche auf schädliche Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen und Altlasten vorgenommen sowie die Beseitigungskosten eventuell vorhandener Kontaminationen ermittelt. Daneben wurden Untersuchungen zu den Umweltmedien Boden und Grundwasser ergänzt.

### **3.3.4. Kampfmittelbelastung**

Die Fläche des Plangebietes wurde mittels Auswertung alliierter Kriegsluftbilder durch das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein (Kampfmittelräumdienst) auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft (Luftbildauswertung). Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bombenrichter, Zerstörungen) konnten nicht festgestellt werden. Auch sind dem Kampfmittelräumdienst keine Munitionsfunde in diesem Bereich bekannt.

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist somit nicht gegeben.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Dieser Hinweis steht aber nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe beabsichtigter Bauarbeiten.

### **3.3.5. Artenschutz**

Für das Plangebiet des Bebauungsplans wurden in einem Fachbeitrag Artenschutz Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten getroffen.<sup>4</sup>

Dazu wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung und nach Auswertung vorliegender Unterlagen und Daten eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten vorgenommen. Anhand der Vorhabenwirkungen wurde die mögliche Betroffenheit dieser Arten abgeleitet. Im Fazit wurde die artenschutzrechtliche Relevanz der Planung bewertet. Für potenziell betroffene Arten wurde geprüft, inwieweit die artenschutzrechtlichen Vorschriften berührt und Verstöße vermieden werden können.

### **3.3.6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Für das Plangebiet bedeutsam ist seine Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes Halstenbek Zone III (Wasserschutzgebietsverordnung vom 27.01.2010).

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- u. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/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.

---

<sup>3</sup> siehe anliegendes Gutachten zur Beurkundung des Grundstücks auf schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

<sup>4</sup> siehe anliegenden Fachbeitrag Artenschutz

Insgesamt kann der Biotopbestand als von geringer bis mittlerer Bedeutung angesprochen werden. Als Schutzgebiete werden von der Planung lediglich das Wasserschutzgebiet Halstenbek betroffen. FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## 4. Planinhalt und Abwägung

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet erfolgt die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass das neue Baugebiet in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient und sich zugleich in die nähere städtebauliche, benachbarte Umgebung einfügt. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet sollen die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten **Ausnahmen** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) **nicht zulässig** sein.

Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Baustruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

Für das geplante Bauvorhaben maßgeblich sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nutzungen, die als solche verpflichtend auf Grundlage des Durchführungsvertrages zu realisieren sind. Im Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage) werden ausschließlich Wohngebäude mit Wohnungen dargestellt; andere Nutzungen als Wohnen sind somit nicht geplant.

### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,4** festgesetzt. Die Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit eingehalten. Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Baugebietes im zentralen Bereich von Schenefeld angepasste, städtisch-ortstypische Bebauungsdichte erreicht werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für die geplante wohnbauliche Nutzung geschaffen.

Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage) ergibt sich für das Vorhaben eine GRZ I für die Hauptnutzungen von ca. 0,35 und eine GRZ II für die Hauptnutzungen und der Ausnutzung der 50%-igen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO (bis GRZ 0,6) für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird von ca. 0,50. Die Obergrenzen der §§ 17 u. 19 BauNVO werden somit eingehalten. Die Festsetzung einer gesonderten Überschreitungsmöglichkeit für die GRZ II ist nicht erforderlich.

Für die Hauptnutzungen sind die Grundflächen der Wohngebäude (geplante Häuser 1-3) sowie die durch Balkone und Terrassen überbauten Flächen zu berücksichtigen. Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans betragen diese Flächen insgesamt ca. 1.897 m<sup>2</sup>.

Für die Nebennutzungen sind die oberirdischen Stellplatzflächen, die Tiefgaragen-Zufahrt, die Müllbereitstellungsflächen, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie befestigte Freiflächen und die durch die Tiefgarage unterbauten Freiflächen zu berücksichtigen. Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans betragen diese Flächen insgesamt ca. 1.329 m<sup>2</sup>.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **zwei Vollgeschossen (II)** als Höchstmaß festgesetzt. Die Errichtung von Staffelgeschossen ist zulässig. In Verbindung mit der **festgesetzten Gebäudehöhe (GH max. = 13,50 m über Höhenbezugspunkt – Grundstücksmittelwert +17,00 ü.NHN)** soll dadurch ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe, durch das das Orts- und Landschaftsbild unverhältnismäßig beeinträchtigt werden würde, verhindert werden. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht dabei einer nicht unverhältnismäßigen und somit verträglichen maximalen Höhe, die überdies zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen erforderlich ist und sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen an den Charakter der umliegenden Bebauung anknüpfen und einen Übergang zwischen den nordöstlich gelegenen Mehrfamilienhäusern und den westlich gelegenen Ein- bis Zweifamilienhäusern schaffen. Somit ist sichergestellt, dass die städtebauliche Maßstäblichkeit im Baugebiet zu der angrenzenden, realisierten Bebauung erhalten bleibt und sinnvoll ergänzt wird.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird als entbehrlich angesehen, da sich die Brutto-Grundfläche (BGF) unmittelbar aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Kombination mit der festgesetzten maximalen Anzahl der Vollgeschosse ergibt. Die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2 wird deutlich unterschritten.

### 4.3. Bauweise

In dem allgemeinen Wohngebiet wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Abweichung besteht darin, dass die Gebäude jeweils auch die nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgegebene maximale Länge von 50 m um bis zu 5 m überschreiten dürfen. Diese Abweichung ist erforderlich, um die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Baukörper realisieren zu können, da das geplante Haus 1 gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ca. 52 m Länge besitzen soll (siehe Anlage). Sich möglicherweise in der Ausführungsplanung ergebende geringfügige Änderungen der Gebäudelängen sollen ebenfalls zugelassen werden können.

Die Festsetzung beeinträchtigt nicht das Bestreben der Planung, eine der Lage entsprechende, verträgliche Verdichtung zu erreichen und zugleich auf diesem zentral gelegenen Grundstück einen harmonischen und städtebaulich angemessenen Übergang zwischen den umliegenden Bebauungen zu schaffen und diese sinnvoll zu ergänzen.

Es wird somit die Möglichkeit geschaffen, Einzelhäuser (auch als Mehrfamilienhäuser), Doppelhäuser oder auch Hausgruppen zu errichten. Geplant ist, dass Mehrfamilienhäuser entstehen.

### 4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptnutzungen im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, die das geplante Bauvorhaben entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans (siehe Anlage) berücksichtigen und darüber hinaus ausreichend Spielraum für Abweichungen und spätere Änderungsmöglichkeiten lassen.

Die Baugrenzen werden mit einem **Abstand von 3 m zu Straßenverkehrsflächen und 3 m zu angrenzenden Grundstücken** festgesetzt. Damit soll zum einen der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt werden und offener wirken. Zum anderen wird zu angrenzenden Grundstücken ein Abstand eingehalten, um dem nachbarlichen Rücksichtnahmegebot an diesen Stellen des Plangebietes Rechnung zu tragen. Der nach Landesbauordnung

Schleswig-Holstein (LBO) erforderliche Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3 m wird demnach zu allen Seiten auch bei vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten.

Ausgenommen hiervon ist die nördliche Gebäudeecke des geplanten Neubaus (Haus 1), die nach derzeitigem Planungsstand nur einen Abstand von ca. 2 m zur Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenverkehrsfläche einhält. Daher wird an dieser Stelle die Baugrenze mit einem Abstand von einem Meter zu der anliegenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt; um auch einen gewissen Puffer einzuräumen. Es handelt sich hierbei jedoch um eine geringfügige Unterschreitung; von gesonderten Festsetzungen kann abgesehen werden.

Zusätzlich wird bestimmt, dass Balkone, Erker, Sichtschutzwände und Vordächer als **untergeordnete Bauteile** die festgesetzten Baugrenzen um **bis zu 3 m überschreiten** dürfen. Dies berücksichtigt die Anforderungen, die an die Realisierung zeitgemäßer Wohngebäude gestellt werden. Die Gestaltung des Gesamtbaukörper soll durch untergeordnete Bauteile jedoch nicht beeinträchtigt werden; eine wesentliche Verschattung der benachbarten Nutzungen und der Umgebung dürfen solche Bauteile nicht bewirken.

Die Baugrenzen berücksichtigen die geschützten, als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume incl. deren Kronentraufbereiche insofern, als dass diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Zudem wird zum Schutz der auf benachbarten Grundstücken am südwestlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Bäume durch die Baugrenze an dieser Stelle ein Abstand von 3 m zu den Kronen der Bäume eingehalten.

Darüber hinaus sollen **Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig** sein, um die geplante Tiefgarage mit der zugehörigen Zufahrt zu ermöglichen.

#### 4.5. Stellplätze

Der ganz überwiegende Teil der notwendigen Stellplätze im Plangebiet wird in der geplanten **Tiefgarage** untergebracht. Dadurch wird verhindert, dass der ruhende Verkehr sich negativ auf die umliegenden Straßen auswirkt und dass auch das Plangebiet selbst in seinem Erscheinungsbild nicht übermäßig durch Stellplätze beeinträchtigt wird.

Die Tiefgarage soll in den nicht überbauten Bereichen mit einem möglichst starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen werden.

Über die geplanten ca. 45 Stellplätze in der Tiefgarage hinaus werden **5 oberirdische Stellplätze** als Besucherstellplätze erforderlich. Für diese wird bestimmt, dass sie nur innerhalb der für sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatz-Fläche (St) in Form von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig sind. Garagen und Carport direkt an der Straße „In de Masch“ werden insofern ausgeschlossen, da sie das Straßenbild nachteilig beeinflussen würden.

Mit den insgesamt geplanten ca. 45 Stellplätzen plus 5 Besucherstellplätzen wird ein Stellplatzschlüssel von mind. 1,0 erreicht (bei weniger als 50 Wohneinheiten entsprechend höher).

Die erforderlichen Stellplätze sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage) aufgezeigt und müssen im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen werden.

Im Bereich der geplanten Besucherstellplätze ist im Zusammenhang mit der Planung im öffentlichen Straßenraum der Straße „In de Masch“ (außerhalb des Plangebiets) die Schaffung von zwei öffentlichen Parkplätzen vorgesehen.

#### 4.6. Grünordnerische Festsetzungen

Die schützenswerte Eiche und die geschützte Rotbuche / Hängebuche (nachrichtliche Übernahme als Naturdenkmal) werden als **zu erhaltende Einzelbäume** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert.

Zur Sicherung der zum Ausgleich notwendigen, vorgesehenen Baumpflanzungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass **mindestens 13 Bäume** in den entsprechenden Qualitäten und mit entsprechenden Angaben der Arten im Plangebiet **neu zu pflanzen** sind.

Für die fünf vorhandenen, prägenden Bäume im Plangebiet wurde im Rahmen des erstellten Gutachtens zur Prüfung ihrer Verkehrssicherheit und ihrer Erhaltungsfähigkeit festgestellt, dass drei Bäume nach Durchführung der im Gutachten beschriebenen baumpflegerischen Maßnahmen noch langfristig erhaltungsfähig sind.<sup>5</sup>

Von diesen drei Bäumen kann die erhaltenswürdige Esche aufgrund der geplanten Neubauten nicht gehalten werden. Die Fällung der Esche wird durch den in der Baumschutzsatzung geregelten Ausgleich durch Ersatzpflanzung im Rahmen der Planung kompensiert.

Die übrigen vorhandenen Gehölze im Plangebiet werden zwar als nicht besonders schützenswert angesehen, weitere Fällungen sind jedoch durch den in der Baumschutzsatzung geregelten Ausgleich durch Ersatzpflanzung zu kompensieren. Dies betrifft die geplanten Fällungen einer Weide, eines Silberahorns, eines Ahorns und einer Linde. Insgesamt sind folgende Fällungen beantragt (alle Angaben zu Durchmesser und Umfang in einer Höhe von 1,30 m):

- Esche (120 cm Durchmesser = 377 cm Umfang): geschützt nach Baumschutzsatzung, siehe auch Baumgutachten, Kompensation erforderlich
- Weide (80 cm Durchmesser = 251 cm Umfang): geschützt nach Baumschutzsatzung, siehe auch Baumgutachten, Kompensation erforderlich
- Silberahorn (50 cm Durchmesser = 157 cm Umfang): geschützt nach Baumschutzsatzung, siehe auch Baumgutachten, Kompensation erforderlich
- Ahorn (45 cm Durchmesser = 141 cm Umfang): geschützt nach Baumschutzsatzung, Kompensation erforderlich
- Linde (35 cm Durchmesser = 110 cm Umfang): geschützt nach Baumschutzsatzung, Kompensation erforderlich
- Birke (55 cm Durchmesser = 172 cm Umfang): nicht geschützt, keine Kompensation erforderlich

Zum Ausgleich der notwendigen Baumfällungen sind insgesamt gemäß Baumschutzsatzung mindestens 13 Bäume neu zu pflanzen; davon sieben kleinkronige und sechs großkronige Bäume, wobei doppelstämmige Pflanzungen als zwei zu pflanzende Bäume gerechnet werden. Die geplanten Ersatzpflanzungen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich aufgezeigt (siehe Anlage).

#### 4.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO

Das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben beeinträchtigt das Stadtbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch werden einige Regelungen im Bebauungsplan zu Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Neubauten als erforderlich angesehen.

Im Übrigen können darüberhinausgehende detaillierte Anforderungen an die Gestaltung des Neubaus im Durchführungsvertrag festgelegt werden.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen nach § 84 BauGB getroffen:

---

<sup>5</sup> siehe anliegendes Gutachten zu baumbiologischen Untersuchungen

## **Dächer**

Um die Dachneigung an die umliegenden Bebauungen anzupassen, wird geregelt, dass die Hauptdachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad herzustellen sind. Ziel ist, eine harmonische Dachlandschaft zu erhalten. Die Gestaltung der Hauptdächer – insbesondere die Dachform - wird im Übrigen im Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage) verbindlich aufgezeigt.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO wie Flächen für die Abfallentsorgung / Abfallbehälter und für Fahrradabstellplätze, die auch überdacht und z.B. mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen begrünt oder mit begrüntem Schränken aus Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder Holz hergestellt werden können.

Die Farbwahl für die Dacheindeckungen wird eingeschränkt, um das Stadtbild zu sichern. Dementsprechend sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit/Schwarz zulässig.

Um zudem eine das Stadtbild beeinträchtigende Wirkung von geneigten Dächern zu verhindern, wird festgesetzt, dass bei geneigten Dächern und Dacheindeckungen glänzende und reflektierende Oberflächen nicht zulässig sind.

Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen auf oder in der Dachfläche sollen zulässig sein. Mit dieser Regelung werden aufgeständerte Solaranlagen ausgeschlossen.

## **Außenwände / Fassaden**

Für die Außenwände wird bestimmt, dass nur Klinker-, Sicht- oder Verblendmauerwerk (Riemchen) und Putz in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen sowie in Weiß/Grau sowie Holz zulässig sind. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO.

Durch die Regelung sollen das Stadtbild erheblich beeinträchtigende Farben der Fassaden ausgeschlossen und ein gestalterisches Einfügen in die umgebenden Bebauungen erreicht werden. Dazu sollen auch hier Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen nicht zulässig sein.

Die Gestaltung der Fassaden – insbesondere der Anteil an Holzelementen an den Fassaden - wird im Übrigen im Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage) verbindlich aufgezeigt oder kann im Durchführungsvertrag gesichert werden.

## **Einfriedungen**

Um zu einem hochwertigen Grünanteil im Plangebiet beizutragen, wird eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Grundstückseinfriedungen getroffen. Die vorhandenen Einfriedungen im Plangebiet besitzen Bestandsschutz; bei Abgang sind neue Einfriedungen herzustellen. Die vorhandene Hecke ist also zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind fehlende Pflanzen zu ersetzen.

Die Einfriedungen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich aufgezeigt (siehe Anlage).

## **5. Erschließung und Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraßen „Dorfstraße“ und „In de Masch“ erschlossen.

Die geplanten Zufahrten zur Tiefgarage (am nordwestlichen Rand) und zu den oberirdischen Stellplätzen (am nordöstlichen Rand) bedürfen keiner besonderen straßenrechtlichen Genehmigung, da es sich bei den anliegenden Straßen um keine klassifizierte Straßen handelt. Ausreichende Sichtdreiecke sind vorhanden im Bereich der Besucherstellplätze vorhanden

bzw. müssen im Bereich der Tiefgaragen-Ausfahrt berücksichtigt werden und sind insoweit im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Das Vorhaben erzeugt ein geringfügiges Verkehrsaufkommen. Die Menge des erzeugten Verkehrs wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ermittelt und bewertet.<sup>6</sup> Das Gutachten ergab eine Unbedenklichkeit der geplanten Bebauung auf den Straßenverkehr.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf zwei unsignalisierte Knotenpunkte am Mühlendamm und an den Blockhorner Weiden sowie auf die Lichtsignalanlage L 104 / Blankeneser Chaussee / Hauptstraße / Bäckerstraße untersucht und Möglichkeiten bzw. Notwendigkeiten der Umgestaltung oder Ergänzung von Verkehrsanlagen erarbeitet und bewertet.

Im Ergebnis wird der Planung aus verkehrlicher, gutachterlicher Sicht die Unbedenklichkeit bescheinigt. Das Gutachten bestätigt, dass die Anbindung der geplanten Wohnbebauung über die Dorfstraße an das bestehende nördliche Straßennetz in Schenefeld leistungsfähig und ohne zusätzliche Maßnahmen abgewickelt werden kann.

## 6. Artenschutz

Im Zusammenhang mit den Schädigungs- und Störungsverboten des § 44 BNatSchG wird im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung<sup>7</sup> für die abschließende Prognose artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände davon ausgegangen, dass folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen durchgeführt werden:

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

Bei Befund von Fledermausquartieren an bzw. in Gebäuden und entsprechender Anordnung der Unteren Naturschutzbehörde sind Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse zu schaffen.

Als zusätzliche Maßnahme des Artenschutzes soll die Ansiedlung von Vogelarten - insbesondere des Mauerseglers – im Rahmen der Planung besonders unterstützt werden. Zur gezielten Förderung des Mauerseglers sind daher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mindestens vier Nistkästen an den neu errichteten Gebäuden einzubauen oder anzubringen.

Es ist vorgesehen, zwei Nistkästen an der nördlichen Kopfseite des Haus Nr. 2 und zwei Nistkästen an der Nordseite des Haus Nr. 1 anzubringen bzw. in die Fassade zu integrieren. An diesen Gebäudeseiten ist eine freie Anflugfläche für den Mauersegler gegeben. Die Brutplätze müssen in entsprechender Gebäudehöhe eingebaut oder angebracht werden. Je Nistkasten können so 3-4 Bruthöhlen geschaffen werden.

Entsprechende Hinweise zum Artenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die vorhandenen Randeingrünungen des Plangebietes (Buchenhecken) sowie der vorhandene Baum- und Gehölzbestand - mit Ausnahme einiger Einzelbäume - sind nicht als besonders schützenswert zu bewerten. Die Buchenhecke und Bäume sollen aber auch aus Gründen des Artenschutzes möglichst erhalten bleiben. Die nordwestlich des Plangebietes befindlichen ggf. naturschutzfachlich hochwertigen Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

---

<sup>6</sup> siehe anliegendes Verkehrsgutachten

<sup>7</sup> siehe anliegenden Fachbeitrag Artenschutz

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand insgesamt als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

## **7. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen / Bodenschutz**

### **7.1. Durchgeführte Untersuchungen**

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen<sup>8</sup> wurden Aufschlussarbeiten durchgeführt und Einzel- sowie Mischproben des Oberbodens, des tieferen Bodens und des Grundwassers entnommen sowie gutachterlich analysiert und bewertet. Entstehungshintergrund der vorgefundenen Belastungen des Bodens und des Grundwassers sind die Hinterlassenschaften eines ehemals auf der Fläche befindlichen Galvanikunternehmens.

Die Bewertung der gewonnenen Bodenproben ist im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

#### Mischproben Oberboden:

Es liegen im Allgemeinen nur geringe Verunreinigungen des Oberbodens vor. Ausgenommen ist ein im westlichen Bereich gelegener, kleinräumiger Auffüllungsboden mit einer Kohlenwasserstoffkontamination. Zudem liegen westlich des geplanten Neubaus (Haus 1) etwas erhöhte PAK-Konzentrationen vor, welche für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Standort von Kinderspielflächen, geringfügig überschreitet, nicht aber den entsprechenden Prüfwert der BBodSchV. Der Bereich des geplanten Innenhofs mit Kinderspielplatz ist hinsichtlich des Oberbodens hingegen uneingeschränkt nutzbar.

Bezüglich der oben aufgezeigten Prüfwertüberschreitungen kann eine Umlagerung in tiefere, statisch nicht relevante Verfüllungsbereiche bei Ersatz durch bzw. bei Überschüttung mit unbelastetem Oberboden die volle Nutzbarkeit der umliegenden Grünflächen wiederherstellen.

#### Einzelbefunde tieferer Boden:

Bei den polyzyklischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) liegt im Oberboden des schmalen Grundstücksstreifen südlich des im westlichen Bereich gelegenen Lagerhauses ein erhöhter Wert vor, der möglicherweise aus Dachpappresten oder Bauwerksabdichtungen resultiert.

Unter und nördlich des im zentralen Bereich gelegenen Altbaus, in dem Zeitweise ein Galvanikbetrieb untergebracht war, liegen im oberflächennahen Boden erhebliche Metallkonzentrationen vor, deren Verbreitungsmuster (Metalle Chrom, Kupfer, Nickel, Zink) deckungsgleich mit dem aktenkundigen Einsatzspektrum dieses Betriebes übereinstimmt.

Die genannten, lokalen Bodenkontaminationen werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand durch die Bodenauskofferungen für die geplanten Neubauten restlos entfernt.

#### Grundwasser:

Die Analytik der Grundwasserproben lässt relevante Auffälligkeiten im Bereich der (Schwer-) Metalle erkennen, die auf die ehemalige Nutzung durch einen Galvanikbetrieb zurückzuführen sind. Für Nickel und insbesondere für Chrom sind Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Wasser festzustellen. Von einer Sickerwasserprognose wurde abgesehen. 43 Jahre nach Ende dieser Nutzung ist mit einer Kontaminationsausweitung im angrenzenden Grundwasser nicht mehr zu rechnen.

---

<sup>8</sup> siehe anliegendes Gutachten zur Beurkundung des Grundstücks auf schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

## 7.2. Bodenschutzrechtliche Gefahrenprüfung

Nach dem Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein<sup>9</sup> liegt es im Verantwortungsbereich des Trägers der Bauleitplanung zu ermitteln und sicherzustellen, dass die notwendigen Informationen und Dokumentationen zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zusammengestellt werden. Die Erbringung der notwendigen, weitergehenden Informationen und Dokumentationen soll im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Konzept und dessen „städtebauliche Verankerung“ vorzulegen, das folgende Fragestellungen hinreichend berücksichtigt:

- Für die bodenschutzrechtliche Prüfung ist eine Betrachtung des Wirkungspfad Boden-Grundwasser nach der Bundes-Bodenschutzverordnung durchzuführen. Die bodenschutzrechtliche Gefahrenprüfung wird mit den aktuellen Gegebenheiten des Standortes durchgeführt und stellt auf den IST-Zustand ab.
- Da durch die Planung eine Veränderung dieses IST-Zustand herbeigeführt werden soll, ist als planerische Vorsorge zu prüfen, ob sich während der Umsetzung des Bauvorhabens Gefahrenmomente ergeben, die einen Regelungsbedarf (z. B. als besonderen Bestandteil des Durchführungsvertrages) nach sich ziehen.
- Abschließend sind Sanierungsmaßnahmen (Sicherung und/oder Dekontamination) zu beschreiben und eine Dokumentationspflicht über die durchgeführten Maßnahmen zu vereinbaren.
- Für eine zügige Umsetzung sollten auch Aspekte und Aussagen für den Umgang mit dem Aushub, der Zwischenlagerung, der Aushubentsorgung/-verwertung nach arbeits-, bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Gesichtspunkte mit betrachtet werden.

## 7.3. Bodenschutz-Konzept

Die durchgeführten Untersuchungen bilden die Grundlage für das Bodenschutz-Konzept. Als Konzept für den Bodenschutz im Rahmen des geplanten Vorhabens werden im Folgenden die im Bodengutachten<sup>10</sup> aufgezeigten notwendigen Maßnahmen zusammengefasst:

### Oberboden:

Bezüglich der im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen aufgezeigten Prüfwertüberschreitungen kann eine Umlagerung in tiefere, statisch nicht relevante Verfüllungsbereiche bei Ersatz durch bzw. bei Überschüttung mit unbelastetem Oberboden die volle Nutzbarkeit der Grünflächen im Plangebiet wiederherstellen.

### Tieferer Boden und Grundwasser:

Aus den im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen dokumentierten Laborbefunden ergibt sich gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für das Grundwasser bezüglich der Parameter Chrom(ges) und Nickel ein Prüfbedarf. Hierzu sollen im vorliegenden Einzelfall mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg Maßnahmen für den innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Halstenbek gelegenen Standort abgestimmt werden.

---

<sup>9</sup> Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass); Gemeinsamer Erlass des Innenministeriums - IV 268 - 511.55 - und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – V 425 – 5821.12.1 - vom 11. Juni 2015 (Amtsbl. Schl. -H. 201 5 S. 719)

<sup>10</sup> siehe anliegendes Gutachten zur Beurkundung des Grundstücks auf schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

### Sachverständigengutachten:

Zusätzlich ist ein Sachverständigengutachten aus dem Fachgebiet Bodenschutz (Sachgebiet V Sanierung) der Unteren Bodenschutzbehörde zu erstellen und zusammen mit den Unterlagen zum Bauantrag einzureichen. Dieses Gutachten ist notwendig, damit die Bauaufsicht die zur Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Informationen, in diesem Fall „Bebauung einer Altablagerung“, erhält (gemäß § 59 Abs. 5 LBO). Die Erbringung des Gutachtens wird im Durchführungsvertrag gesichert. Die Anforderungen an Inhalt und Qualität der Untersuchungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Zusätzliche oder veränderte Anforderungen an den Bodenschutz können im Vorwege im Rahmen der Bauleitplanung nicht vollständig ausgeschlossen werden, im Bedarfsfall müssen im Rahmen der Baugenehmigung weitere Auflagen erfüllt werden. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

Festsetzungen im Bebauungsplan im Zusammenhang mit den Bodenverunreinigungen und Grundwasserkontaminationen werden nicht getroffen. Die Anforderungen des Bodenschutzes sollen im Übrigen – soweit erforderlich - im Durchführungsvertrag verankert werden (siehe unten unter Kap. 9).

Es wird folgender Hinweis zum Bodenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf weitere, bisher nicht bekannte schädliche Bodenveränderungen hindeuten, so ist dem Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend Mitteilung darüber zu machen.

Das Plangebiet ist als altlastenverdächtige Fläche (Altstandort im Boden- und Altlastenkataster) geführt. Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass das Plangebiet zum Ende der Baumaßnahme aus dem Altlastenkataster gestrichen werden kann. Die Durchführung der abgestimmten Maßnahmen sind gutachterlich zu begleiten, um ihren Erfolg sicherzustellen.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist u. a. ein Gutachten eines Sachverständigen aus dem Fachgebiet Bodenschutz (Sachgebiet V Sanierung) zu erbringen. Die Anforderungen an den Inhalt und die Qualität der Untersuchungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die entsprechenden örtlichen Netze erfolgen. Für den Bestand sind die entsprechenden Anschlüsse bereits vorhanden.

### **Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz gesichert werden. Vorhandene bauliche Einrichtungen der HWW (z.B. Rohrleitungen usw.) müssen erhalten bleiben. Die entsprechenden Leitungstrassen sind im Straßenraum vorhanden.

### **Löschwasserversorgung**

Für das geplante Bauvorhaben ist eine Löschwasserversorgung sicherzustellen. Außerdem sind ausreichend Feuerwehraufstellflächen gemäß DIN 14090 vorzuhalten.

Die Löschwasserversorgung soll durch Überflurhydranten gesichert werden. Deren Standorte werden im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr

bestimmt. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt.

### **Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung**

Die Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Schmutzwassersystem abgeführt.

Das auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird durch Anschluss an das Regenwassersystem der Stadt gedrosselt abgeführt. Die vorhandenen Kapazitäten werden als ausreichend angesehen.

Unabhängig davon ist es auch grundsätzlich möglich, das anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Die Erschließung kann hinsichtlich der Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung somit als gesichert angesehen werden. Der abschließende Nachweis über die geregelte Ableitung nach dem Stand der Technik ist im Rahmen der Erschließungsplanung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### **Versorgung mit elektrischer Energie**

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Versorgung des Neubauvorhabens mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz.

Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

### **Gasversorgung / Wärmeversorgung**

Das Plangebiet kann an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung. Die Wärmeversorgung wird über den örtlichen Versorger Wärmeversorgung Schenefeld (WVS) bereitgestellt.

### **Telekommunikation**

Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. In dem Bereich befinden sich bereits Telekommunikationskabel, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann bzw. bereits angeschlossen ist.

### **Müllentsorgung**

Träger der Abfallentsorgung ist der Kreis Pinneberg, die diese einer privaten Firma übertragen hat.

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen, wenn Abstell- bzw. Bereitstellungsflächen für Müll-/Abfallbehälter straßenseitig an der die jeweiligen Gebäude erschließenden Straße vorgesehen werden. Dies ist im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen; ein ggf. erforderlicher Hol- und Bringservice muss vom Vorhabenträger bereitgestellt werden.

Die Abstell- bzw. Bereitstellungsflächen für Müll-/Abfallbehälter sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage) aufgezeigt.

## 9. Planergänzende Regelungen (Durchführungsvertrag)

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele ist beabsichtigt, folgende planergänzende Regelungen im Rahmen des Durchführungsvertrages zu treffen:

- Bindung des Vorhabenträgers an den Vorhaben- und Erschließungsplan (bauliche und hochbauliche Planung mit Lageplan, Außenanlagenplan, Ansichten etc.)
- Kostentragung (Planungs- und Erschließungskosten)
- Durchführungsfristen
- Einhaltung bodenschutzrechtlich bedingter Regelungen/Verpflichtungen

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 10.1. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in der Hand eines privaten Eigentümers (zugleich Vorhabenträger). Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

### 10.2. Kosten und Finanzierung

Die Tragung der Kosten für die Planung und ihre Umsetzung erfolgt durch den Vorhabenträger, sodass für die Stadt Schenefeld keine unmittelbaren Kosten anfallen.

## 11. Flächenangaben

*(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m<sup>2</sup> gerundet)*

<b>Festsetzung / Nutzung</b>	<b>Fläche (in m<sup>2</sup>)</b>
Allgemeines Wohngebiet	5.360
<b>Gesamt</b>	<b>5.360</b>

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Stadt Schenefeld.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung vom ..... gebilligt.

Schenefeld, .....

.....  
(Bürgermeisterin)