

STADT SCHENEFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 89 „BLANKENESER CHAUSSEE/WURMKAMP/KYKERWEG“ und 38. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Begründung zum Vorentwurf



12.01.2024

Verfasser:

AC
PLANER
GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Torsten Schibisch
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

INHALTSVERZEICHNIS

	TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL	5
1	Räumlicher Geltungsbereich	5
2	Planungserfordernis, Planungsziele	5
3	Planungsvoraussetzungen	6
3.1	Landesentwicklungsplan.....	6
3.2	Regionalplan.....	6
3.3	Flächennutzungsplan.....	7
3.4	Landschaftsrahmenplan.....	8
3.5	Landschaftsplan.....	8
4	Bestandsbeschreibung	9
5	Städtebauliche Analyse	9
6	Planerische Konzeption	15
7	Lärmschutz	15
8	Plandarstellung 38. Änderung des Flächennutzungsplans	15
9	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen (Bebauungsplan)	15
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
9.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	20
9.4	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise.....	20
9.5	Nebenanlagen / Stellplätze.....	21
10	Verkehr und Erschließung	21
11	Grünordnerische Festsetzungen	21
11.1	Erhaltungsfestsetzungen.....	21
11.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	21
12	Gestalterische Festsetzungen	22
12.1	Dachformen.....	22
12.2	Dachdeckungsmaterialien.....	22
13	Ver- und Entsorgung	23
13.1	Oberflächenentwässerung.....	23
13.2	Brandschutz.....	23
14	Flächenbilanz	23
15	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	24
15.1	Waldabstand.....	24
15.2	Trinkwasserschutzgebiet.....	25
15.3	Kampfmittel.....	25
15.4	Baumschutzsatzung.....	25
	TEIL II - UMWELTBERICHT	26
16	Einleitung (BauGB Anlage 1 Nr. 1)	26

16.1	Gesetzliche Grundlagen.....	26
16.2	Untersuchungsraum.....	26
16.3	Bestandsbeschreibung (BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a).....	26
17	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung.....	27
17.1	Fachgesetzliche Ziele.....	27
17.2	Ziele aus Fachplanungen.....	29
18	Zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt.....	29
19	Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung.....	30
19.1	Schutzgut Fläche.....	30
19.2	Schutzgut Boden.....	30
19.3	Schutzgut Wasser.....	30
19.4	Schutzgut Tiere.....	30
19.5	Schutzgut Pflanzen.....	31
19.6	Schutzgut biologische Vielfalt.....	31
19.7	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	31
19.8	Schutzgut Klima und Luft.....	32
19.9	Schutzgut Landschaft.....	32
19.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	32
20	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	32
21	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	33

Teil III: ANLAGEN

- A) Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung. *Verfasser: Dipl.-Ing. Karsten Lutz, Hamburg. Stand 09.06.2021*
- B) Biotoptypen, Plandarstellung. *Verfasser: AC Planergruppe. Stand 16.11.2023*

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 89 umfasst die Flächen der Grundschule Altgemeinde und der Diakoniestation sowie eine bestehende Wohnbebauung östlich der Blankeneser Chaussee und südlich der Hauptstraße. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand in Schenefeld-Dorf, es wird begrenzt durch die östliche Hauptstraße im Norden, die Blankeneser Chaussee im Westen und die östliche Bebauung am östlichen Karkweg.

Parallel zum B-Planverfahren wird auch der Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld geändert, betroffen ist jedoch nur ein Teilbereich des B-Plans. Das Plangebiet befindet sich östlich der Blankeneser Chaussee und nördlich des Kykerwegs.

Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 89 und der 38. FNP-Änderung liegt in der Flur 7 der Gemarkung Schenefeld und hat eine Größe von 7,76 ha (B-Plan) und 0,33 ha (FNP-Änderung).

2 Planungserfordernis, Planungsziele

Beim Plangebiet des B-Plans Nr. 89 (und der 38. FNP-Änderung) handelt es sich um Flächen, die bereits vollständig bebaut sind. Teilbereiche an der Blankeneser Chaussee wurden im 19. Jahrhundert errichtet, die Grundschule und die Wohnbebauung im Bereich Wurmkamp / Kykerweg sind in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden.

Das Plangebiet befindet sich im bestehenden Siedlungsgefüge und ist als Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet und dem städtischen Fokus auf die Innenentwicklung werden regelmäßig Bauvoranfragen gestellt, die auch der Stadt zur Beurteilung vorgelegt werden. Um die Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und einen klaren planungsrechtlichen Rahmen aufzustellen, hat die Stadt Schenefeld beschlossen, erstmalig für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Um nicht in bereits bestehendes Baurecht einzugreifen, sollen im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans nur solche Neubauvorhaben ermöglicht werden, für die auch heute schon Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 soll somit „der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab“ des § 34 BauGB nicht wesentlich verändert werden. Es handelt es sich damit um einen weitgehend bestandserhaltenden Bebauungsplan.

Die Ratsversammlung hat die Aufstellung des B-Plans Nr. 89 am 11.03.2021 und die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplans am 07.12.2023 beschlossen. Folgende Planungsziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der 38. FNP-Änderung verfolgt:

- Bestandssicherung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Weiterentwicklung der Randbebauung östlich der Blankeneser Chaussee,
- planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen,
- Festlegung gestalterischer Vorgaben für Neubauten

Da sich ein Teil des B-Plangebiets nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst. Das Bauleitplanverfahren wird im Parallelverfahren durchgeführt.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2021) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen den Rahmen, an dem sich Städte und Gemeinden zu orientieren haben.

Der Landesentwicklungsplan beinhaltet für die Stadt Schenefeld folgende Aussagen:

- Die Stadt liegt im Verdichtungsraum um das Oberzentrum Hamburg.
- Die Stadt ist als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft.
- Die Stadt befindet sich im 10km-Umkreis um das „Mittelzentrum im Verdichtungsraum“ Wedel.
- Die Stadt befindet sich abseits der Siedlungsentwicklungssachse Hamburg - Pinneberg - Elmshorn.
- Die Stadt liegt innerhalb eines Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung.

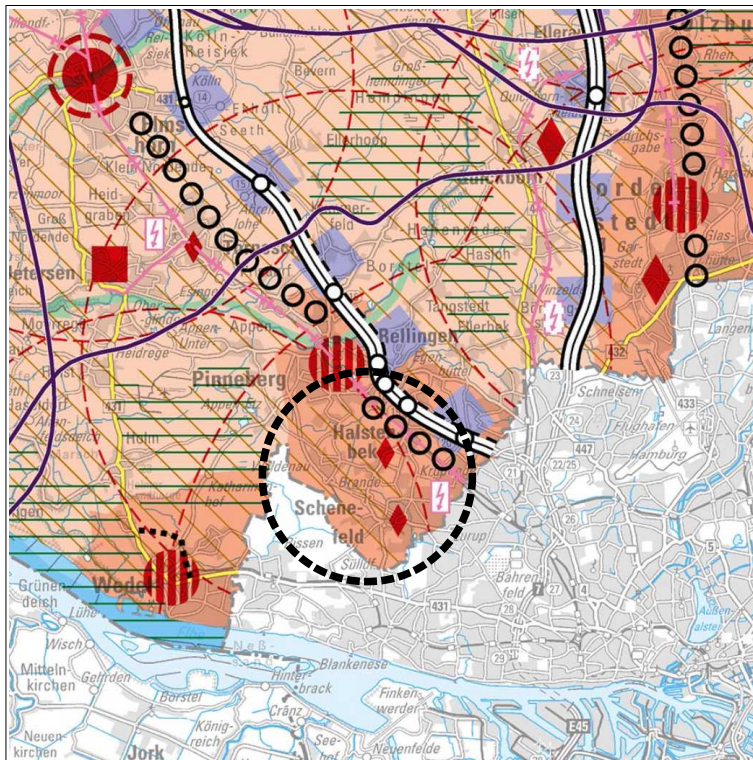


Abb.: Ausschnitt
Landesentwicklungsplan Schleswig-
Holstein, Fortschreibung (2021)

Gemäß Kapitel 3.1.5, 1G (LEP 2021) sollen Stadtrandkerne „im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Ihre 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 Abstimmung mit dem Zentralen Ort erfolgen.“

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum I (1998) sieht die Stadt Schenefeld als Stadtrandkern II. Ordnung, diese steht in einem engen baulichen Siedlungszusammenhang mit Hamburg. Im Vordergrund der weiteren städtebaulichen Entwicklung soll der Ausbau des Stadtmittelpunktes zu einem leistungsfähigen, das heißt den Bedürfnissen der Stadt und ihres Einzugsbereiches angepaßten Dienstleistungs- und Versorgungszentrum mit verdichtetem Geschosswohnungsbau stehen.

Für das gesamte zum Verdichtungsraum Hamburg zählende Gebiet der Städte und Gemeinden Pinneberg, Rellingen, Halstenbek und Schenefeld ist sicherzustellen, dass ausreichende Grünzäsuren zur Gliederung der Siedlungskörper, zur Gewährleistung ökologischer Funktionen und zur Naherholung der Bevölkerung erhalten bleiben.

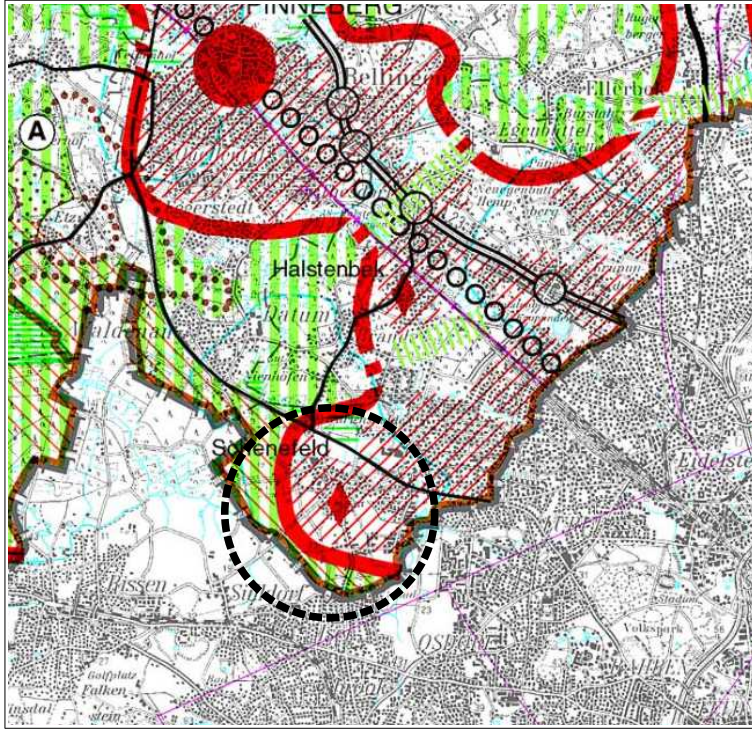


Abb.: Ausschnitt Regionalplan Planungsraum I (1998)

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld (rechtswirksam seit 1995) zeigt für das B-Plangebiet folgende Darstellungen:

- Gemeinbedarfsflächen für die Flächen der Grundschule und der Diakoniestation / Kita sowie für weitere Grundstücke an der Blankeneser Chaussee,
- gemischte Bauflächen für 2 Teilbereiche an der Blankeneser Chaussee,
- Wohnbauflächen für die Wohnbebauung im Süden des B-Plangebiets.

Die Nutzung von Teilflächen an der Blankeneser Chaussee dienen mittlerweile eher der privatwirtschaftlichen Nutzung und entsprechen damit nicht mehr den Voraussetzungen der Zuordnung als Gemeinbedarfsflächen.

Damit entwickelt sich der B-Plan Nr. 89 nicht in Gänze aus dem Flächennutzungsplan, daher muss der Flächennutzungsplan für diese Teilflächen angepasst werden. Das Aufstellungsverfahren der 38. Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zum B-Planverfahren.

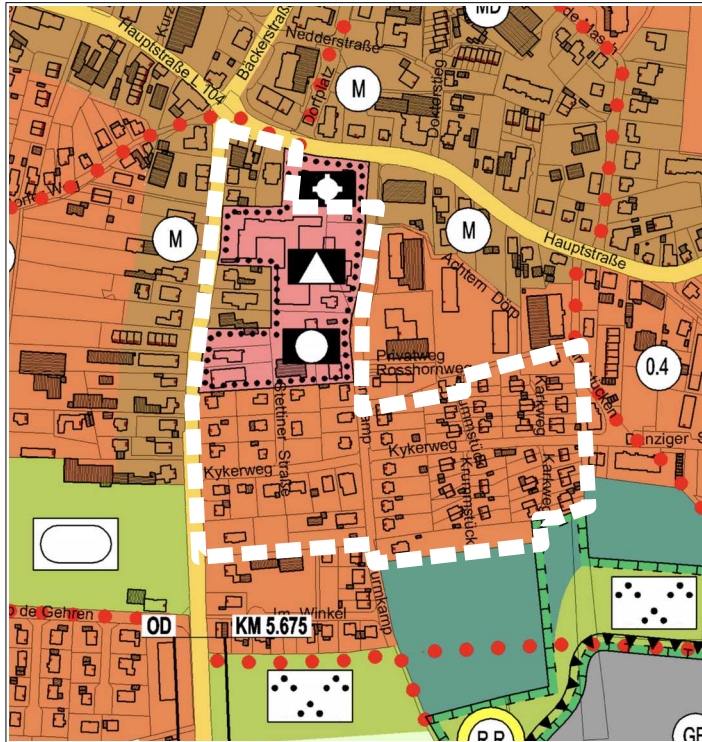


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Plangebiet markiert (rechtswirksam seit 1995)

3.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes Halstenbek dar. Alle weiteren Aussagen betreffen nicht unmittelbar den Plangeltungsbereich.

3.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Schenefeld (2011) werden im Plangeltungsbereich gemäß der vorhandenen baulichen Nutzungen allgemeine Wohngebiete und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Für den gesamten Plangeltungsbereich werden zudem als Überlagerung die Anteile des nutzbaren Grüns dargestellt.

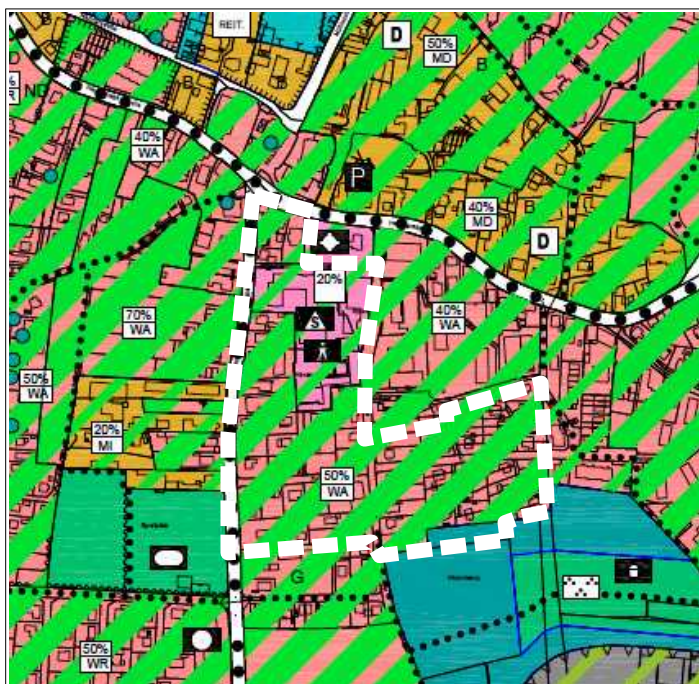


Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan, Plangebiet markiert

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

4 Bestandsbeschreibung

Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 89 ist bereits vollständig bebaut. Dabei lässt sich das Gebiet in zwei Bereiche gliedern:

- Süd: homogen geprägter Bereich aus Einzel- und Doppelhausbebauung entlang verkehrsberuhigter Wohnstraßen,
- Nord: eher heterogen geprägter Bereich mit einem Nebeneinander von großformatiger, öffentlicher Bebauung und gemischten Baustrukturen.

Im Kreuzungsbereich Blankeneser Chaussee / Hauptstraße stehen noch ein paar überformte Gebäude aus der Zeit der Jahrhundertwende des 19. zum 20. Jahrhunderts. Die Schulgebäude und kirchlichen Einrichtungen zwischen Blankeneser Chaussee und Wurmkamp entstanden in den 1960er bis 1980er Jahren. Die Einzel- und Doppelhausbebauung im südlichen Bereich des Plangebiets entstand überwiegend in den 1950er und 1960er Jahren. Dabei ist die Doppelhausbebauung im östlichen Kykerweg noch vollständig vorhanden, sukzessive modernisiert und behutsam durch kleinere Erweiterungsbauten ergänzt worden.

Augenscheinlich liegen keine Leerstände vor, es wird davon ausgegangen, dass Eigentümerwechsel problemlos funktionieren. Bei den Grundstücken der Einfamilienhäuser ist nach einem Eigentümerwechsel häufiger Abriss und Neubau zu beobachten, wobei der Neubau zumeist mit einem höheren Ausnutzungsgrad des Grundstückes einhergeht. Insgesamt machen die Grundstücke im Plangebiet einen sehr gut gepflegten Eindruck, das bezieht auch die Grünflächen und Gehölzstrukturen mit ein.

Der gesamte Geltungsbereich ist sehr gut durchgrünt und weist eine hohe Zahl an ortsbildprägenden Bäumen auf.

5 Städtebauliche Analyse

Nachfolgend werden verschiedene städtebauliche Aspekte betrachtet, die die Bereiche jeweils prägen:

Nutzungen / Gebäudetypen:

- südlicher Bereich: ausnahmslos gartenbezogenes Wohnen im Einzel- und Doppelhaus,
- nördlicher Bereich: gemischt genutzte Grundstücke entlang der großen Straßen. Zwischen der Blankeneser Chaussee und Wurmkamp liegt die Grundschule / Kita, mit einer großformatigen Bebauung und großen Hofflächen

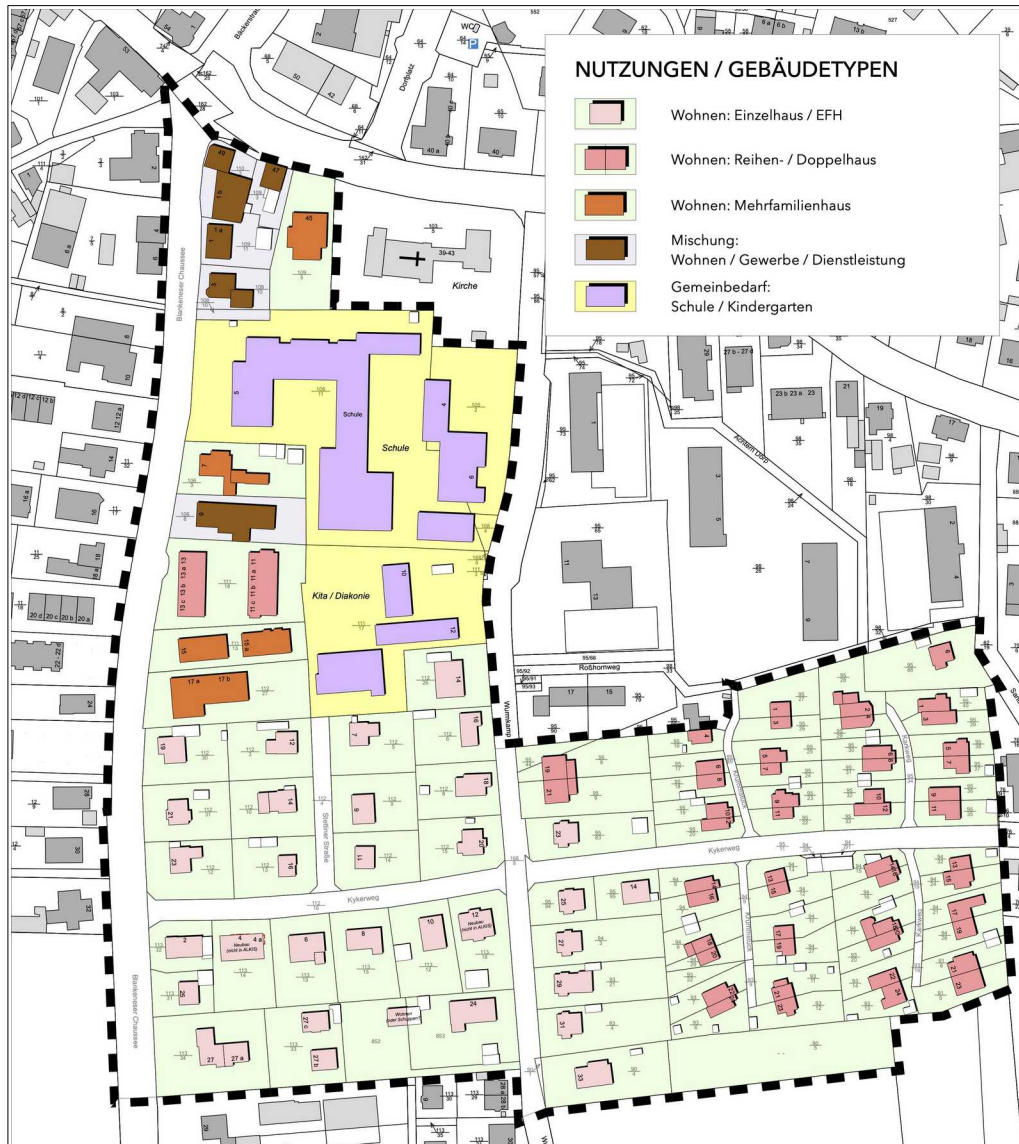


Abb.: Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen / Gebäudetypen (06/2023)

Dichte (die GRZ-Berechnung erfolgte auf Grundlage der ALKIS-Darstellung für die Gebäude):

- südlicher Bereich: die Dichte im Bereich Einzelhausbebauung im westlichen Abschnitt des Kykerwegs ist vergleichsweise niedrig (überwiegend zwischen 0,1 und 0,2), wohingegen die Doppelhausgrundstücke eine etwas höhere Dichte aufweisen (GRZ zw. 0,1 und 0,26).
- nördlicher Bereich: Entlang der Blankeneser Chaussee ist der Versiegelungsgrad der Grundstücke deutlich höher als im Rest des Quartiers (GRZ zwischen 0,2 bis 0,6). Die Grundstücke der öffentlichen Nutzungen liegen ungefähr zwischen 0,25 (Kita / Diakonie) und 0,35 (Grundschule).
- Der Umfang der Versiegelungen von Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, etc. (sogenannte GRZ II) ist nicht exakt zu ermitteln, da keine Vermessung der Grundstücke vorliegt. Es wird davon ausgegangen, dass die Vorgaben von § 19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitung der GRZ I um bis zu 50%) überwiegend eingehalten werden. Tlw. sind Überschreitungen dieser 50%-Regelung augenscheinlich, so in den Bereichen der Doppelhausgrundstücke und im Bereich der Schule.

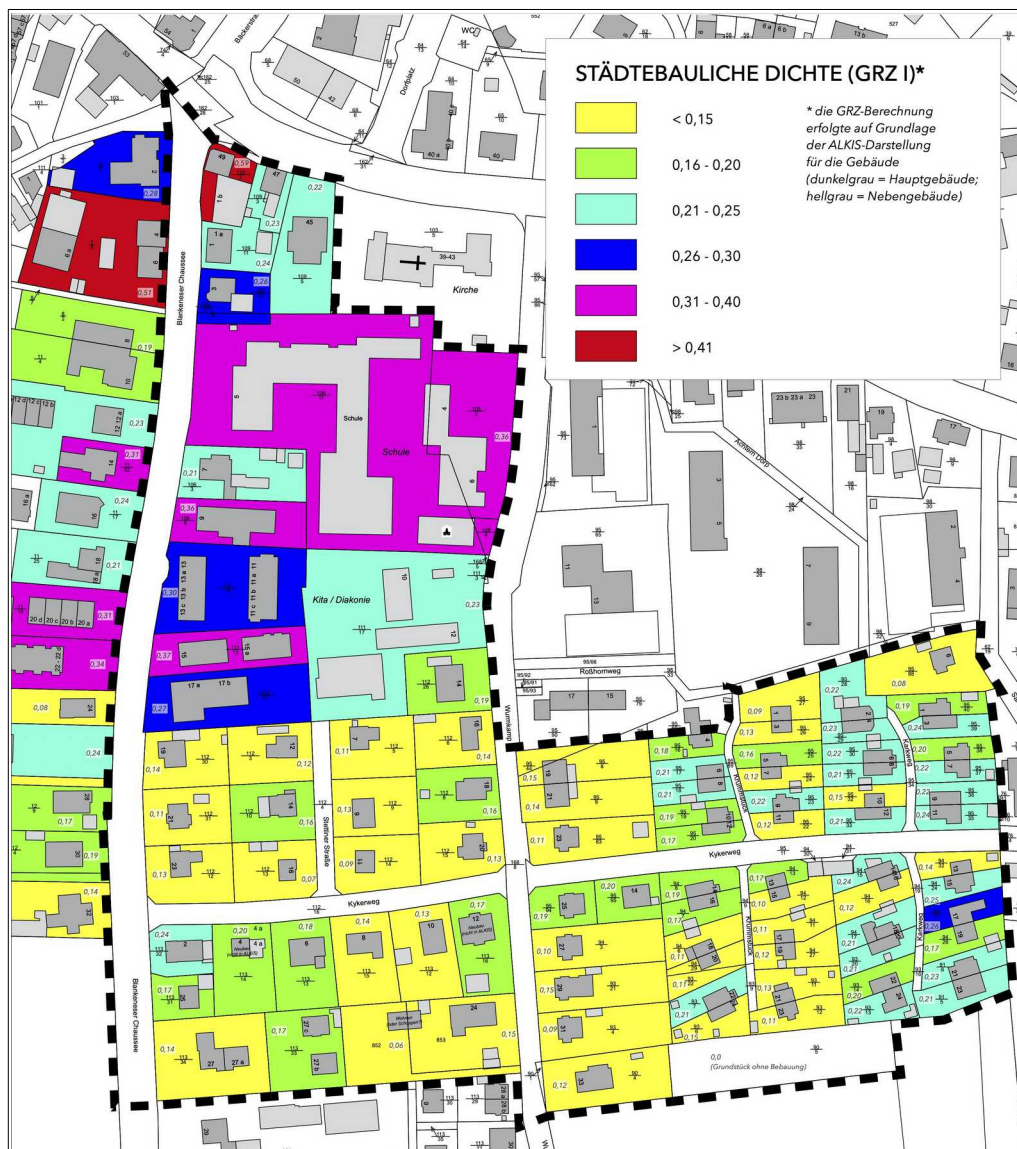


Abb.: Städtebauliche Bestandsanalyse, Städtebauliche Dichte (06/2023)

Anzahl Vollgeschosse (Einstufung nach Augenschein mit ergänzender Recherche in den Bauakten):

- südlicher Bereich: die Einzelhausbebauung (westlicher Kykerweg) besitzt durchgängig maximal ein Vollgeschoss, die Bebauung auf den Doppelhausgrundstücken (östlicher Kykerweg) ist durchgängig zweigeschossig.
- nördlicher Bereich: es überwiegt eine zweigeschossige Bebauung, vereinzelt ist eine eingeschossige Bebauung zu sehen

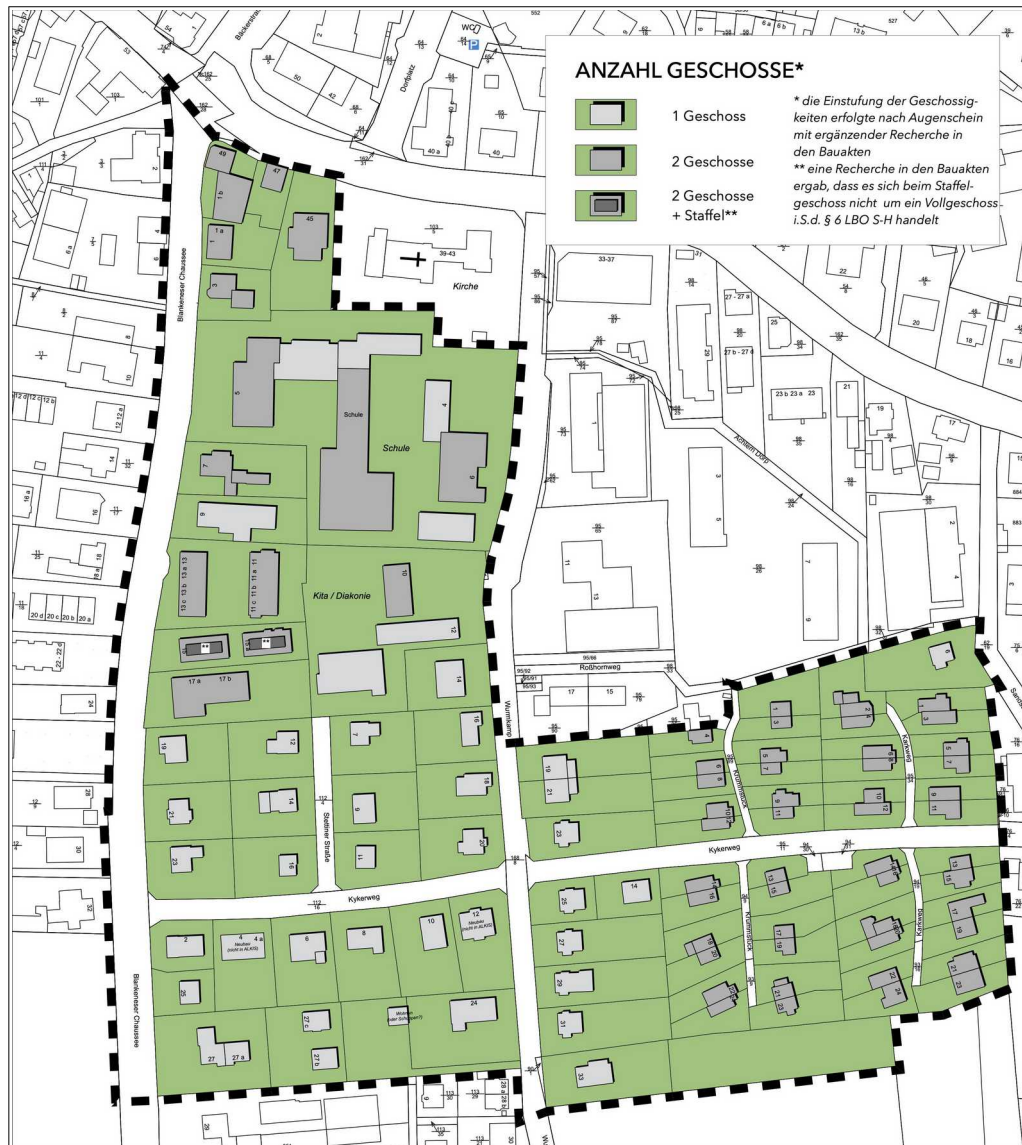


Abb.: Städtebauliche Bestandsanalyse, Anzahl Geschosse (06/2023)

Dachformen:

- südlicher Bereich: hier gibt es ausnahmslos Schrägdächer.
- nördlicher Bereich: entlang der großen Straßen dominieren ebenfalls Schrägdächer, vereinzelt gibt es auch Flachdächer (überwiegend als Anbauten, aber auch ein „modernes“ Wohngebäude mit Staffelgeschoss und Flachdach). Die großformatigen Baukörper der Schule und der Kita besitzen Flachdächer



Abb.: Städtebauliche Bestandsanalyse, Dachformen (06/2023)

Zusammenfassung:

Es lassen sich vier Teilbereiche voneinander unterscheiden:

- Teilbereich „Kykerweg Ost“: homogen strukturierter Bereich mit gartenbezogenem Wohnen im zweigeschossigen Doppelhaus,
- Teilbereich „Kykerweg West“: homogen strukturierter Bereich mit gartenbezogenem Wohnen im eingeschossigen Einzelhaus,
- Teilbereich „Blankeneser Chaussee“: heterogen strukturierter Bereich mit einer Mischung aus gartenbezogenem Wohnen (im Süden) und verdichteter Bebauung (im Norden) mit Grundstücken, die gewerblich (Erdgeschoss) und zum Wohnen (Obergeschoss) genutzt werden,
- Teilbereich „Schule / Kita“: auf den öffentlichen Grundstücken herrscht eine großformatige Bebauung mit Flachdächern und großen Hofflächen vor.

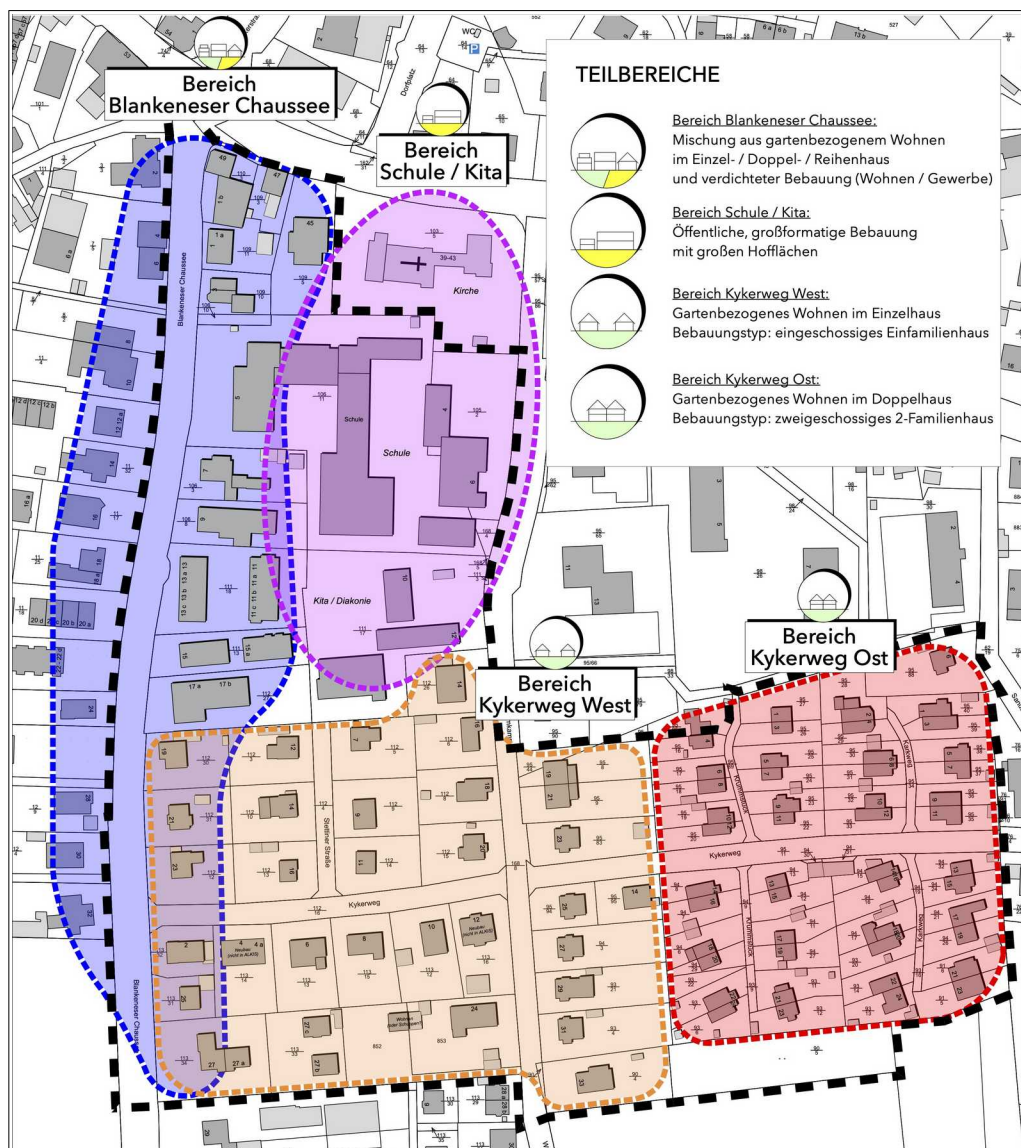


Abb.: Städtebauliche Bestandsanalyse, Teilbereiche (06/2023)

6 Planerische Konzeption

Mit der erstmaligen Aufstellung eines Bebauungsplans soll ein planungsrechtlich verbindlicher Rahmen für künftige Bauvorhaben im Plangebiet geschaffen werden.

Wesentliche Zielsetzung des B-Plans Nr. 89 ist die Bestandssicherung und die behutsame Weiterentwicklung des Ortsbildes im Plangebiet. Darüber hinaus soll es auch Festlegungen zu gestalterischen Vorgaben für Neubauten geben.

Behutsame Weiterentwicklung des Ortsbildes bedeutet, dass die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche und der Geschossigkeit einen städtebaulichen Rahmen vorgeben soll für die zukünftige Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dabei einerseits behutsame Erweiterungen ermöglichen, andererseits städtebaulich störende Maßstabssprünge verhindern, die derzeit aufgrund der Auslegungsfähigkeit des § 34 BauGB nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Hier sollen zukünftig die Festsetzungen des Bebauungsplanes klar definierte Regeln schaffen. Dies bewirkt Rechtssicherheit auch für Bauwillige und Grundstückseigentümer*innen.

Wie in der städtebaulichen Analyse in Kapitel 5 dargestellt wurde, lassen sich vier Teilbereiche voneinander abgrenzen. Hier können jeweils gebietsbestimmende Regelungen (bspw. zu Art und Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise) getroffen werden, um einerseits den Erhalt der jeweils prägenden Nutzungs- und Bebauungsstrukturen zu sichern und andererseits den Eigentümern einen gewissen Entwicklungsspielraum zu gewährleisten.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets reicht die Einfamilienhausbebauung bis an die Blankeneser Chaussee heran. Diese sechs Grundstücke können zwar siedlungsstrukturell zum östlichen anschließenden Wohngebiet gerechnet werden, werden aber über die Blankeneser Chaussee erschlossen. Daher sollen hierfür höhere Ausnutzungskennziffern festgesetzt werden, die sich auch an der Chausseebebauung orientieren.

7 Lärmschutz

Da die Grundstücke des B-Plangebiets entlang der Blankeneser Chaussee bereits bebaut sind, ist lediglich eine Betrachtung und Beurteilung der Verkehrsräusche erforderlich. Gegebenenfalls sind in Auswertung der Ergebnisse Lärmpegelbereiche festzusetzen.

Im weiteren Verfahren wird daher für den B-Plan Nr. 89 eine lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm erstellt werden. Die Ergebnisse werden zum Entwurf vorliegen und dann im Bebauungsplan berücksichtigt.

8 Plandarstellung 38. Änderung des Flächennutzungsplans

In der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schenefeld werden Teilflächen des B-Plangebiets an der Blankeneser Chaussee, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bislang als Gemeinbedarfsflächen dargestellt sind, gemäß der bestehenden Nutzungsart als gemischte Bauflächen dargestellt.

9 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen (Bebauungsplan)

Da das Plangebiet des B-Plans Nr. 89 bereits vollständig bebaut ist, werden die Flächen entsprechend ihrer Bestandsnutzungen festgesetzt und mit Erweiterungsmöglichkeiten versehen. Bei der Betrachtung der Bestandssituation wurden dabei deutlich voneinander unterscheidbare Bebau-

ungsstrukturen vorgefunden, die zu unterschiedlichen Festsetzungen bei der Art der baulichen Nutzung, beim Maß der baulichen Nutzung und bei der Bauweise führen.

Bei der Abgrenzung der Baugebiete wurden auch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schenefeld beachtet.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 / 2)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Allgemeine Wohngebiete (WA 3 / 4)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 umfassen die Wohnbaugrundstücke, die über die Blankeneser Chaussee erschlossen werden. Die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 liegen ausschließlich an den verkehrsberuhigten Straßen Wurmkamp und Kykerweg und den angrenzenden kleineren Wohnwegen.

Die Festsetzungen der zulässigen, der ausnahmsweise zulässigen und der nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für allgemeine Wohngebiete ab. In

den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig, da sie die Wohnnutzung stören würden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten ebenfalls ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter, ihrem Platzbedarf und ihrem Störungsgrad her nicht einfügen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind in den Gebieten WA 3 und WA 4 nicht zulässig, um den vorwiegend ruhigen Wohncharakter beizubehalten. Die genannten Nutzungsarten sind hingegen in den Gebieten WA 1 und WA 2 ausnahmsweise zulässig, da der Charakter dieses Baugebiets sich von den anderen WA's hinsichtlich des Aspekts der Wohnruhe unterscheidet und diese somit im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren auf Verträglichkeit geprüft werden.

Urbane Gebiete (MU 1 / 2 / 3)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO besteht die Möglichkeit, Nutzungen die gemäß § 6a BauNVO in Urbanen Gebieten allgemein zulässig wären, zu beschränken oder auszuschließen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von maximal 500 m² Geschossfläche.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Die bereits bebauten Grundstücke an der Blankeneser Chaussee entsprechen in ihrer Ausprägung den Urbanen Gebieten gem. § 6a BauNVO. Die damit festgelegte Nutzungsmischung ist auch im Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld dargestellt.

Von den gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Ansiedlung einer Tankstelle widerspräche dem Ziel einer ortsangemessenen baulichen Verdichtung. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll den vielfach von Vergnügungsstätten ausgehenden belastenden Wirkungen auf die Entwicklung dieses städtisch geprägten Bereichs und auf mögliche Nutzungskonflikte mit benachbarten Wohnnutzungen und schulischen Einrichtungen entgegengewirkt werden.

Flächen für Gemeinbedarf

Die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen westlich des Wurmkamps sollen in der vorhandenen Form erhalten bleiben und werden durch die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB planungsrechtlich gesichert. Den Flächen werden Zweckbestimmungen entsprechend ihrer jetzigen Nutzungen zugeordnet:

- Gemeinbedarfsflächen (GB 1 / 2): Für die Grundschule „Altgemeinde“ wird als Zweckbestimmung „Schule“ vorgesehen. Diese Flächen dienen der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb einer Schule einschließlich der erforderlichen Freiflächen und Nebenanlagen.
- Gemeinbedarfsflächen (GB 3): Für die Diakoniestation und die Kindertagesstätte werden als Zweckbestimmungen „Kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kita)“ festgesetzt. Diese Flächen dienen der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb einer Kita und anderen kirchlichen Einrichtungen einschließlich der erforderlichen Freiflächen und Nebenanlagen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung folgen der vorstehend beschriebenen planerischen Zielsetzung, durch eine im Wesentlichen bestandsorientierte Ausweisung die vorgefundenen Baustrukturen zu bewahren, aber auch eine behutsame Entwicklung für Um-, An- und Neubauten zuzulassen.

Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird im gesamten Plangeltungsbereich über die Firsthöhe als Höchstmaß geregelt, darüber hinaus wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 auch die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Firsthöhe als Höchstmaß beträgt in den einzelnen Baugebieten:

- Allgemeine Wohngebiete WA 1/2: $FH_{max.} = 10,0$ Meter,
- Allgemeine Wohngebiete WA 3: $FH_{max.} = 9,5$ Meter,
- Allgemeine Wohngebiete WA 4: $FH_{max.} = 8,5$ Meter,
- Urbane Gebiete MI 1/2/3: $FH_{max.} = 13,0$ Meter,
- Gemeinbedarfsflächen GB 1: $FH_{max.} = 13,0$ Meter,
- Gemeinbedarfsflächen GB 2 / 3: $FH_{max.} = 10,0$ Meter.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch Photovoltaikanlagen um maximal 1,0 m überschritten werden.

Im gesamten Plangeltungsbereich gilt als Höhenbezugsebene für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen die Oberkante der Straßenverkehrsfläche, die der verkehrlichen Erschließung des jeweiligen Grundstücks dient, in der Mitte der Grundstücksfront.

Mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird, unter Berücksichtigung der Bestandshöhen, das städtebauliche Prinzip verfolgt, an den übergeordneten Straßen (Blankeneser Chaussee und Hauptstraße) größere Gebäudehöhen zuzulassen als in den dahinterliegenden Teilgebieten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 wird zusätzlich die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt:

- Allgemeine Wohngebiete WA 1/2/3: max. 1 Vollgeschoss,
- Allgemeine Wohngebiete WA 4: max. 2 Vollgeschosse.

Mit dieser weiteren Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen werden die bestehenden Geschosigkeiten aufgenommen und damit auch die nach außen tretenden, horizontal gliedernden Gebäudestrukturen im B-Plan langfristig gesichert.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird das Ziel einer einheitlichen Bebauungsstruktur in den jeweiligen Teilgebieten erreicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend des vorgefundenen Bestands bereichsweise festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es, für einheitlich geprägte Baugebiete auch eine einheitliche GRZ festzusetzen, d.h. die festgesetzte GRZ orientiert sich einerseits an der jeweils höchsten Bestands-GRZ im Baugebiet und andererseits auch am Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB (vgl. Kap. 2).

Außerdem soll auch bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 89 das gesamtstädtische Ziel der Fokussierung auf die Innenentwicklung in den Blick genommen werden. D.h., Grundstücke, die an größeren Straßen gelegen sind und damit eine bessere Erschließung / Erreichbarkeit besitzen als andere Grundstücke in „zweiter Reihe“, sollen eine höhere Ausnutzungskennziffer erhalten, solange die Verträglichkeit mit der näheren Umgebung gewährleistet wird.

Für die einzelnen Teilgebiete werden folgende GRZ festgesetzt:

- Allgemeine Wohngebiete WA 1/2: 0,30 (Wohngrundstücke, gut erschlossen, Lage an der Blankeneser Chaussee),
- Allgemeine Wohngebiete WA 3: 0,25 („ruhige“ Wohngrundstücke, bebaut mit Einzelhäusern),
- Allgemeine Wohngebiete WA 4: 0,30 („ruhige“ Wohngrundstücke, bebaut mit Doppelhäusern),
- Urbane Gebiete MU 1: 0,60 (kleine Eckgrundstücke, gut erschlossen, Lage an der Kreuzung Blankeneser Chaussee / Hauptstraße),
- Urbane Gebiete MU 2: 0,40 (tiefes Grundstück, gut erschlossen, Lage an der Hauptstraße),
- Urbane Gebiete MU 3: 0,50 (tiefe Grundstücke, gut erschlossen, Lage an der Blankeneser Chaussee),
- Gemeinbedarfsflächen, Zweckbestimmung „Schule“ und „Kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kita)“: 0,5 (öffentlicher Nutzungszweck erfordert höhere Flexibilität bei der Grundstücksausnutzung, sich verändernde gesellschaftspolitische Vorstellungen können auch mittelfristig zu Umstrukturierungen bei der Grundstücksnutzung führen. Zudem orientiert sich die festgesetzte GRZ von 0,5 an der baulichen Dichte der umgebenden Bebauung.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden.

In Teilen des Plangeltungsbereich sind die vorgefundenen Bebauungs- und Grundstücksstrukturen derart, dass weitere Überschreitungen in den nachfolgend aufgeführten Baugebieten durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zugelassen werden:

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer GRZ bis 0,55,
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 bis zu einer GRZ bis 0,65,
- in den Gemeinbedarfsflächen GB 1 und GB 2 bis zu einer GRZ bis 0,8.

Im WA 2 sind die Grundstücke erheblich kleiner als die benachbarten Grundstücke, so dass hier eine weitere Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zur genannten Größe zulässig ist.

Das WA 4 ist geprägt durch Doppelhäuser auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken, die Mitte der 1950er Jahre entstanden sind, die Größen liegen zumeist in einer Spanne von 300 bis 400 m². Um auch hier moderne Ansprüche an die Ausgestaltung und Nutzung der Grundstücke, die sich im Bestand auch schon teilweise manifestiert haben, zuzulassen, wird eine weitere Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zur genannten Größe zugelassen.

Das Schulgelände (Gemeinbedarfsflächen GB 1 und GB 2) ist geprägt von einem Zusammenspiel von großformatiger Bebauung und großen Freiflächen. V.a. die Freiflächen stehen unter einem hohen Nutzungsdruck und unterschiedlichen Ansprüchen (Pause, Spiel, Erholung, Kommunikationsraum, Schulfeste, etc.). Um diesen vielfältigen Anforderungen entsprechen zu können, ist es erforderlich, eine weitere Überschreitung der GRZ § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zur genannten Größe zugelassen.

9.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind in Wohngebäuden je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

Mit diesen Festsetzungen sollen die bestehenden Gebietsstrukturen der Allgemeinen Wohngebiete gesichert und insbesondere ausgeschlossen werden, dass dort größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen. Damit wird die vorhandene Wohnruhe gesichert und nicht gewünschte Mehrverkehre vermieden.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Baugrenzen

Bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen werden nebeneinander liegende Grundstücke mit einer gemeinsamen baulichen Prägung innerhalb eines Baufensters zusammengefasst.

Damit wird v.a. in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sichergestellt, dass auch bei Abriss und Neubau von Gebäuden die bestehenden baulichen Strukturen in Form einer straßenbegleitenden Bebauung weitgehend erhalten bleiben. Zugleich wird privaten Bauherren auch ein gewisser Spielraum für Um-, Neu- und Erweiterungsbauten ermöglicht.

Für die unmittelbar an die südliche Waldfläche grenzenden Grundstücke können keine Baugrenzen festgesetzt werden, da im Waldabstand gem. § 24 LWaldG keine hochbaulichen Anlagen zulässig sind (vgl. Kapitel 15.1). Das bedeutet für die dort bestehende Bebauung, dass diese dem Bestandschutz unterliegt und auch erhalten bleiben kann, kleinere Maßnahmen zum Erhalt sind zulässig, genehmigungspflichtige An- bzw. Neubauten sind jedoch unzulässig.

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3 sowie in den Gemeinbedarfsflächen sind die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig dimensioniert, um die bestehende als auch eine zukünftige Bebauung aufnehmen zu können.

Das Plangebiet ist gut durchgrünt und durch schützenswerten Baumbestand geprägt. Der Baumbestand wird insofern berücksichtigt, dass die Baugrenzen in den Bereichen mit Bäumen soweit zurückgenommen werden, dass die Bäume erhalten bleiben können.

Bauweise / Hausformen

Offene Bauweise: In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten wird entsprechend des Bestands eine offene Bauweise festgesetzt. Zudem wird ebenfalls unter Berücksichtigung des Bestands eine Einzelhausbebauung in WA 1, WA 2 und WA 3 und eine Doppelhausbebauung in WA 4 festgesetzt.

Abweichende Bauweise: In den Gemeinbedarfsflächen überwiegt eine den Nutzungszwecken entsprechende großformatige Solitärbauweise, dafür wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 Metern.

Doppelhaus-Begriff: Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.

9.5 Nebenanlagen / Stellplätze

Nebenanlagen und Stellplätze sind im gesamten Plangeltungsbereich innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Diese Vorgabe orientiert sich an den Regelungen der §§ 12 Abs. 1 und 14 BauNVO. Zudem wird damit der Bestandssituation Rechnung getragen, die in vielen Baugebieten Nebenanlagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen vorzufinden sind.

10 Verkehr und Erschließung

Die am westlichen Rand des Plangebiets verlaufende Blankeneser Chaussee wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Wohnstraßen (Kykerweg, Wurmkamp) sowie die kleinen Wohnwege (Stettiner Straße, Krummstück und Karkweg), die die Wohngrundstücke und die Gemeinbedarfsflächen erschließen, werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Damit werden die bestehenden Tempo 30-Zonen in den Wohnstraßen auch planungsrechtlich gesichert.

11 Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Erhaltungsfestsetzungen

Im gesamten Plangebiet befinden sich zahlreiche ortsbildprägende Bäume, die zum großen Teil durch die Baumschutzsatzung geschützt sind.

11.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Es wird vor dem Hintergrund der Aussagen des § 1 Abs. 5 BauGB durch Festsetzung im Bebauungsplan die Anlage von Schottergärten und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ausgeschlossen. Entsprechend gestaltete Flächen bieten keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, unterbinden das Bodenleben und beeinträchtigen die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Sie stehen im Gegensatz zu dem Ziel, den Klimaschutz zu fördern und sind daher nicht mit dem Wohl der Allgemeinheit vereinbar.

Dachbegrünung

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das örtliche Klima sowie den Grundwasserhaushalt zu minimieren, wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 für alle flach geneigten Dächer der Haupt- und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 25° bei neu geplanten Gebäuden eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm ist für Nebenanlagen vorzusehen. Für Hauptgebäude ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 12 cm vorzusehen.

Die Begrünung von Dachflächen schafft stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten. In Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung trägt dies zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung im Hinblick auf Biotopfunktion, Bodenfunktion, Funktionen zur Verbesserung des Wasserhaushalts und des Klimas sowie auf das Ortsbild ist eine Aufbaustärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung auch mit Gräsern und Stauden ermöglicht. Gleichzeitig muss die in der Regel geringere Traglast bei Nebenanlagen berücksichtigt werden. Deshalb wird eine durchwurzelbare Mindeststärke von 8 cm festgesetzt.

Dachbegrünungen werden nur für flach geneigte Dächer bis 25° festgesetzt, weil bis zu dieser Neigung eine Begrünung mit relativ geringem baulichen Aufwand realisierbar ist. Die Festsetzungen gelten nur für neu zu errichtende Gebäude, Bestandsgebäude mit flach geneigten Dächern sind von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen werden als Festsetzungen in Text Teil B übernommen. Es werden Bauzeitenregelungen zu Gehölzfällungen und zu möglichen Gebäudeabrissen festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, Tötungen von geschützten Fledermäusen sicher zu vermeiden.

12 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterischen Festsetzungen gibt es nur für die Allgemeinen Wohngebiete, da nur dort ein einheitlich geprägtes Ortsbild (v.a. in Bezug auf die Dachgestalt) im Bestand vorgefunden wurde. Entsprechend werden lediglich Festlegungen in Bezug auf Dachformen und Dachdeckungsmaterialien getroffen.

12.1 Dachformen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Windfänge, Terrassenüberdachungen) sind auch abweichende Dachformen zulässig.

Ausnahmsweise sind in WA 1, WA 2 und WA 3 auch flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 25 ° zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung versehen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind für die Dächer aneinander grenzender Doppelhäuser einheitliche First- und Traufhöhen zu verwenden.

12.2 Dachdeckungsmaterialien

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind für die Hauptbaukörper nur harte Bedachungen in roten, braunen, anthraziten, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig. Glänzende und stark reflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

Abweichend sind in WA 1, WA 2 und WA 3 Dachbegrünungen zwingend vorzusehen, wenn neu geplante Gebäude mit flach geneigten Dächern bis 25° errichtet werden.

In den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sind Dachbegrünungen zwingend vorzusehen, wenn neu geplante Gebäude mit flach geneigten Dächern bis 25° errichtet werden.

Bei Wintergärten und überdachten Terrassen sind auch transparente Ausführungen (Glas oder vergleichbare transparente Materialien) zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) sind im gesamten Planungsbereich auf allen Dächern zulässig.

13 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandenen Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz gesichert. Dies gilt für die Versorgung mit Frischwasser, die Stromversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung. Auch Anschlüsse für Telekommunikation sind bereits vorhanden. Eine Veränderung der technischen Ver- und Entsorgung ist nicht beabsichtigt.

13.1 Oberflächenentwässerung

Die Wasserhaushaltsbilanz wird aufgrund der geplanten zusätzlichen Versiegelungen eine Verschlechterung im Vergleich zum aktuellen Zustand aufweisen. Der Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt muss durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.

Für die Konzeption der Oberflächenentwässerung ist der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten) anzuwenden.

Gemäß der Richtlinie ist eine Bilanzierung der wasserwirtschaftlichen Größen für das Planvorhaben zu erstellen.

Im weiteren Verfahren wird ein Erschließungsplaner hinzugezogen, um alle Anforderungen des Erlasses an eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz im Plangebiet umzusetzen.

13.2 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - und W 331 - Hydrantenrichtlinie - bzw. der Industrierichtlinie sicherzustellen. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW - Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 - 100 m angesehen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und den „Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

14 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des B-Plangebietes zeigt sich aktuell wie folgt:

Allgemeine Wohngebiete (WA):	42.786 m ²
Urbane Gebiete (MU):	9.439 m ²
Flächen für Gemeinbedarf:	13.047 m ²
Straßenverkehrsflächen:	5.174 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	5.300 m ²
Private Grünflächen:	1.824 m ²
Gesamtfläche Plangeltungsbereich (B-Plan):	77.570 m ²

Die Flächenbilanz des Plangebietes der 38. FNP-Änderung sieht folgendermaßen aus:

Gemischte Bauflächen (M):	3.350 m ²
Gesamtfläche Plangeltungsbereich (FNP):	3.350 m ²

15 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

15.1 Waldabstand

Im südlichen Bereich grenzen zwei Waldflächen unmittelbar an den Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 89. Zur Sicherung des Waldes und der Bebauung gelten die Anforderungen des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein (LWaldG).

Gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG kann unter bestimmten Voraussetzungen Unterschreitungen des Waldabstandes zulassen.

Das Ziel des Bebauungsplans ist in erster Linie die Bestandssicherung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Weiterentwicklung. Dafür sollen den Eigentümern privater Wohngrundstücke geringe bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zugebilligt und planungsrechtlich gesichert werden.

Da ein Waldabstand von 30 m zu einer nicht unerheblichen Einschränkung der Bestandsbebauung führt, wird eine Reduzierung des Waldabstands auf 20 Meter im südlichen Bereich und auf 15 Meter im südöstlichen Bereich angestrebt. Mit diesen reduzierten Maßen soll es den Bewohnern ermöglicht werden, die Bestandsbebauung zu erhalten und im geringen Umfang (unter Beachtung der Festsetzungen des B-Plans) auch An- und Erweiterungsbauten durchzuführen.

Die reduzierten Waldabstände von 15 bzw. 20 Metern sind in der B-Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Untere Forstbehörde wird um eine Inaussichtstellung der reduzierten Waldabstände gebeten.



Abb.: Waldflächen, reduzierte Waldabstände (Vorschlag)

15.2 Trinkwasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Halstenbek. Die Lage innerhalb des Plangebietes wird in Text Teil B nachrichtlich übernommen.

15.3 Kampfmittel

Im Plangeltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen sind die Grundstücksflächen auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.

15.4 Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches unterliegen zahlreiche Einzelbäume den Bestimmungen der Satzung der Stadt Schenefeld zum Schutze des Baumbestandes vom 23.06.2022.

Die Schutzbestimmungen sind zwingend zu beachten.

TEIL II - UMWELTBERICHT

16 Einleitung (BauGB Anlage 1 Nr. 1)

16.1 Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 89. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen aus der Umgebung erheblich einwirken können, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da kein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorliegt, beinhaltet diese Prüfung die Auswirkungen der Bauphase nur soweit sie allgemein für die festgesetzte Art der Nutzung abzuleiten sind.

16.2 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

16.3 Bestandsbeschreibung (BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

Der Plangeltungsbereich gliedert sich in zwei unterschiedlich strukturierte Bereiche. Der nördliche Teil ist ein eher heterogen geprägter Bereich mit einem Nebeneinander von großformatiger, öffentlicher Bebauung und gemischten Baustrukturen.

Der südliche Teil ist ein homogen geprägter Bereich aus Einzel- und Doppelhausbebauung entlang verkehrsberuhigter Wohnstraßen. Es ist eine typische Einzelhaussiedlungsfläche der 50er bis 70er Jahre mit zwar altem, aber gut unterhaltenem Gebäudebestand. Die Gebäudeensembles sind noch voll genutzt und unterhalten. Stellenweise sind auch neue Häuser vorhanden. Gebäude mit erkennbaren Schäden oder Verfallserscheinungen sind nicht vorhanden. Die Gärten sind alle intensiv gepflegt mit Rasenflächen, Zierrabatten und Ziergehölzen aber insgesamt strukturreich.

Öffentliches Grün ist praktisch nur in Form von Straßenbäumen und den Flächen einer Schule vorhanden. Bei aller Verschiedenheit im Detail ist die Fläche aus ökologischer Sicht insgesamt eine relativ homogene typische Gartenstadt.

Innerhalb der Gärten und am Straßenrand stehen einzelne Bäume verschiedener Arten. Zahlreiche Bäume sind als ortsbildprägend einzustufen und einige unterliegen dem Schutz durch die städtische Baumschutzsatzung. Die Bäume werden im Sinne der Verkehrssicherungspflicht an öffentlichen Straßen und in den Gärten erkennbar intensiv unterhalten.

17 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

17.1 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

§ 15 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Der Vermeidungsgedanke findet im weiteren Verfahren über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Das beinhaltet zum einen Erhaltungsfestsetzungen für vorhandene Bäume, Festsetzungen zu Dachbegrünung, artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen, Ausschluss von Schottergärten und voraussichtlich auch Regelungen zur Oberflächenentwässerung.

§ 15 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die vorliegende Planung wird voraussichtlich zu geringfügigen Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser führen.

Im gesamten Plangeltungsbereich besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Um nicht in bereits bestehendes Baurecht einzugreifen, sollen im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 89 nur solche Neubauvorhaben ermöglicht werden, für die auch heute schon Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 soll somit „der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab“ des § 34 BauGB nicht wesentlich verändert werden. Es handelt es sich damit um einen weitgehend bestandserhaltenden Bebauungsplan.

In Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gilt, dass ein Ausgleich der Eingriffe gemäß § 1a Absatz 3 Satz 3 BauGB nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es sind somit keine Eingriffe zu bilanzieren oder auszugleichen.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages untersucht, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung betroffen sein können. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der im Gutachten genannten Bauzeitenregelungen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt sind.

Die Bauzeitenfenster werden als Festsetzung in Text Teil B übernommen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung Rechnung getragen. Der Bebauungsplan lässt nur sehr begrenzt bauliche Erweiterungen im Bestand zu.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Zahlreiche Grundstücke im Plangebiet liegen im Einflussbereich der Blankeneser Chaussee und sind dadurch Lärm durch Verkehrsräusche ausgesetzt. Es wird daher für den B-Plan Nr. 89 eine lärmtechnische Begutachtung zum Verkehrslärm erstellt werden. Die Ergebnisse werden zum Entwurf vorliegen und dann im Bebauungsplan berücksichtigt.

Beeinträchtigungen durch Licht, Staub, Gerüche, Strahlung und Erschütterungen sind nicht zu erwarten.

§ 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz):

§ 1: „Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“

§ 51 Festsetzung von Wasserschutzgebieten:

Abs. 1 „Soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert,

1. Gewässer im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen,

2. das Grundwasser anzureichern oder
 3. das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser sowie das Abschwemmen und den Eintrag von Bodenbestandteilen, Dünge- oder Pflanzenbehandlungsmitteln in Gewässer zu vermeiden,
- kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung Wasserschutzgebiete festsetzen.“

§ 52 Besondere Anforderungen in Wasserschutzgebieten:

Abs. 1 „In der Rechtsverordnung nach § 51 Absatz 1 oder durch behördliche Entscheidung können in Wasserschutzgebieten, soweit der Schutzzweck dies erfordert,

1. bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden,
2. die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken verpflichtet werden,
 - a) bestimmte auf das Grundstück bezogene Handlungen vorzunehmen, insbesondere die Grundstücke nur in bestimmter Weise zu nutzen,
 - b) Aufzeichnungen über die Bewirtschaftung der Grundstücke anzufertigen, aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen,
 - c) Bestimmte Maßnahmen zu dulden, insbesondere die Beobachtung des Gewässers und des Bodens, die Überwachung von Schutzbestimmungen, die Errichtung von Zäunen sowie Kennzeichnungen, Bepflanzungen und Aufforstungen,
3. Begünstigte verpflichtet werden, die nach Nummer 2 Buchstabe c zu duldenden Maßnahmen vorzunehmen.“

Der schonende Umgang mit dem Schutzgut Wasser wird im Rahmen eines wasserwirtschaftlichen Konzepts unter Anwendung des Erlasses A-RW1 berücksichtigt. Es werden nach Vorlage des Gutachtens Maßnahmen zur Minimierung in den Bebauungsplan übernommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Halsenbek in der Zone III. Das Trinkwasserschutzgebiet wird nachrichtlich in Text Teil B übernommen.

17.2 Ziele aus Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes Halstenbek dar. Alle weiteren Aussagen betreffen nicht unmittelbar den Plangeltungsbereich.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Schenefeld (2011) werden im Plangeltungsbereich gemäß der vorhandenen baulichen Nutzungen allgemeine Wohngebiete und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Für den gesamten Plangeltungsbereich werden zudem als Überlagerung die Anteile des nutzbaren Grüns dargestellt.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

18 Zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt

Die zusätzlich zulässige Bebauung wird zu Versiegelungen des Bodens und damit zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser führen.

Zudem werden die zulässigen baulichen Erweiterungen bei Umsetzung zu einer Beseitigung von Vegetationsbeständen innerhalb der Gartenflächen führen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen können potenziell entstehen durch die Entfernung von einzelnen Bäumen mit Quartierstrukturen für Fledermäuse und Gebäudebrüter. Die Verträglichkeit der Planung mit geltendem Artenschutzrecht wurde bereits geprüft.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärmemissionen sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Kultur- und Sachgüter und Klima sind nicht zu erwarten.

19 Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung

19.1 Schutzgut Fläche

Untersuchungsgegenstand:

- Aktuelle Flächennutzung

Vorhandene Unterlagen:

- Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Aktuelle Biotoptypenkartierung

19.2 Schutzgut Boden

Untersuchungsgegenstand:

- Bodentyp / Bodenart
- Vorbelastungen
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Vorhandene Unterlagen:

- Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan
- Bodenbewertung des LLUR

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Baugrundgutachten (mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens)

19.3 Schutzgut Wasser

Untersuchungsgegenstand:

- Grundwasser
- Oberflächengewässer
- Vorflutverhältnisse
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Vorhandene Unterlagen:

- Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Entwässerungskonzept (unter Anwendung des Erlasses A-RW1)

19.4 Schutzgut Tiere

Untersuchungsgegenstand:

- Brutvögel, Fledermäuse, sonstige Artengruppen
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

- Bewertung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- keine

19.5 Schutzgut Pflanzen

Untersuchungsgegenstand:

- Gesetzlich geschützte Biotope
- Rote Liste Arten (höhere Pflanzenarten)
- Besonders und streng geschützte Arten (höhere Pflanzenarten)
- Biotop- und Nutzungstypen
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsplan

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Aktuelle Biotoptypenkartierung

19.6 Schutzgut biologische Vielfalt

Untersuchungsgegenstand:

- Biotopverbundsystem
- Schutzgebiete
- Geschützte und seltene Pflanzen- und Tierarten
- Lage in naturschutzfachlich bedeutsamen Gebieten sowie Beachtung besonders schützenswerten Arteninventars
- Relevante Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Vorhandene Unterlagen:

- Entsprechend des Materials für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie rechtliche Bindungen und planerische Vorgaben

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Keine

19.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Untersuchungsgegenstand:

- Wohnen / Wohnumfeld
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Erholung
- Relevante Auswirkungen auf Wohnumfeld und Erholungsräume

Vorhandene Unterlagen:

- Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Lärmtechnische Untersuchung

19.8 Schutzgut Klima und Luft

Untersuchungsgegenstand:

- Lokalklima, Mikroklima
- Klima S.-H.
- Luftqualität, raumbedeutende Frischluftfunktion
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsrahmenplan
- Landschaftsplan
- Luftqualität in SH (Jahresübersichten der Lufthygienischen Überwachung SH)

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Keine

19.9 Schutzgut Landschaft

Untersuchungsgegenstand:

- Landschaftsbildtypen
- Prägende Landschaftsstrukturen bzw. ortsbildprägende Strukturen
- Sichtbeziehungen
- Vorbelastungen
- Relevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsplan

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Landschaftsbilderfassung durch Ortsbegehung

19.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Untersuchungsgegenstand:

- Denkmale (Archäologische Denkmale, Kulturdenkmale)
- Abschätzung der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Vorhandene Unterlagen:

- Liste der Kulturdenkmale SH
- Archäologie-Atlas SH

Zusätzlich Unterlagen:

- Keine

20 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im gesamten Plangeltungsbereich besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Um nicht in bereits bestehendes Baurecht einzugreifen, sollen im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 89 nur solche Neubauvorhaben ermöglicht werden, für die auch heute schon Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 soll somit „der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab“ des § 34 BauGB nicht wesentlich verändert werden. Es handelt es sich damit um einen weitgehend bestandserhaltenden Bebauungsplan.

In Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gilt, dass ein Ausgleich der Eingriffe gemäß § 1a Absatz 3 Satz 3 BauGB nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es sind somit keine Eingriffe zu bilanzieren oder auszugleichen.

21 Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch die potenzielle Flächeninanspruchnahme von Garten- und Grünflächen und ggf. durch mögliche weitere Beeinträchtigungen infolge von Scheuchwirkungen und baubedingten Wirkfaktoren sind vorhabensbedingte Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt nicht auszuschließen. Es wurden die möglichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Artenschutzes im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft:

Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung. Verfasser: Dipl.-Ing. Karsten Lutz, Hamburg. Stand 09.06.2021

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgender Zusammenfassung:

„In Schenefeld soll der Bebauungsplan eines Wohngebietes neu aufgestellt werden. Eine Potenzialanalyse ergibt das potenzielle Vorkommen einer Reihe von Brutvogelarten und weiteren Arten, die hier Nahrung suchen können (Tabelle 2). Fledermäuse haben potenzielle Quartiere in einigen Bäumen und Gebäuden (Kap. 2.2). Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können ausgeschlossen werden (Kap. 2.4 - 2.6).

Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV [Fledermäuse] und europ. Vogelarten) geschützt sind, wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten können ausweichen und die Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG wird vermieden. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten (Kap. 3.2).

Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen, wenn der eventuelle Verlust von potenziellen Quartieren in einzelnen Bäumen durch die Bereitstellung künstlicher Fledermauskästen kompensiert wird (Kap. 3.3).

Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes bzw. Vorhabens treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzes voraussichtlich nicht auf.“

Es ergeben sich somit zur Vermeidung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende notwendige Maßnahmen:

- Rodung von großen Bäumen (> 30 cm Stammdurchmesser) nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 31.01) oder Fledermausbesatzkontrolle der zu fällenden Bäume vor Fällung.
- Abbruch von Gebäuden nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 31.01) oder Fledermausbesatzkontrolle der abzubrechenden Gebäude vor dem Abbruch.

Die Bauzeitenfenster werden als Festsetzung in Text Teil B übernommen.

Stadt Schenefeld,

.....

Die Bürgermeisterin