

SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DIE „5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 29 „NÖRDLICH BRÜGGEMANNSTRASSE““

PLANZEICHNUNG - TEIL A -

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I 1057.



TEXT - TEIL B - Textliche Festsetzungen

- Stellplätze und Garagen**
Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen („StGa“) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Geh- und Fahrrecht**
Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte („GF“) sind zugunsten der Anlieger zu belasten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Fahrrechten können zugelassen werden.
- Begrünung der Grundstücke**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen; Kies- oder Schottergärten sind unzulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind Standflächen für Stellplätze, Befestigungen von Wegen, Zufahrten und sonstige Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Höhenlage**
Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von baulichen Anlagen (z.B. FH, TH, SH) ist der nächstgelegene eingemessene Punkt im Bebauungsplan der vorhandenen Geländeoberfläche oder Straßenhöhe bezogen in Metern über Normalhöhennull (NN).
- Örtliche Bauvorschriften**
 - Dächer**
Dächer der Hauptgebäude sind in den Farbtönen grau oder braun mit einer Neigung von 35° bis 50° auszuführen. Als Dachform sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ sind zusätzlich Walmdächer zulässig. Für die Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Materialien unzulässig.
Dachgauben sind zulässig sofern sie insgesamt nicht mehr als 2/3 der Traufhöhe einer Gebäudeseite einnehmen. Dachgauben sind entsprechend der Dachhaut mit einheitlichen Materialien und Farben auszuführen.
 - Außenwände**
Die Außenwände der Hauptgebäude sind einheitlich mit rotem, rotbraunem oder braunem Verblendmauerwerk oder mit glatten bis feinkörnigen Putz in den Farbtönen weiß oder grau auszuführen. Gestalterische Akzente können in anderen Materialien und Farben ausgeführt werden, wenn die in Satz 1 aufgeführten Merkmale vorherrschend bleiben.
 - Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,7 m zulässig.
 - Erforderliche Stellplätze**
Im allgemeinen Wohngebiet („WA 1“ und „WA 2“) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze vorzuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. FH 9,5 m	Firsthöhe in Metern als Höchstmaß über Bezugspunkt
z.B. TH 6,5 m	Traufhöhe in Metern als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze
	nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Sonstige Planzeichen

	StGa	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
SH 0,9 m		Sockelhöhe in Metern als Höchstmaß (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)
		Firststrichung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Wasserschutzgebiet Schwarzenbek Schutzzone III A (in Planung)
--	---

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	42.1	Straßenhöhe bezogen in Metern über Normalhöhennull (NN)
	41.4	vorhandene Geländeoberfläche bezogen in Metern über Normalhöhennull (NN)
		vorhandene Flurstücksgrenze
z.B. 52/175		Flurstücksbezeichnung
		vorhandene bauliche Anlagen
		Straßenquerschnitte z.B. Schnitt A-A

HINWEISE

- Baumschutz**
Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek in der aktuellen Fassung.
- Artenschutz**
Zum Schutz der ungefährdeten gehölbewohnenden Frei- und Boden- sowie gehölbewohnenden Höhlen- und Nischenbrüter sind Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen sowie Baufeldräumungen, auch unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Vorgaben, nur außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag des Februars zulässig.
- Kampfmittel**
Kampfmittel sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auszuschließen. Vor Beginn einer Baumaßnahme ist die Fläche gemäß der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein vom Landeskriminalamt Schleswig-Holstein Kampfmittelräumdienst, auf Kampfmittel zu untersuchen.
- Rechtsgrundlagen**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen, etc.) können im Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Schwarzenbek in den Sprechzeiten und nach Vereinbarung eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 15.02.2018.
- Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung**
Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.02.2018 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen.
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
Der Planungsausschuss hat am 25.02.2021 den Entwurf zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 29 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf der 5. Änderung des B-Planes Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.03.2021 bis 27.04.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 17.03.2021 durch Abdruck im „Wochenmitte Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.schwarzenbek.de ins Internet eingestellt.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 26.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schwarzenbek, den 10.09.2021

 (Bürgermeister)

Schwarzenbek, den 10.09.2021

 (Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in)

- Prüfung der Anregungen und Bedenken**
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.09.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Satzungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung hat die 5. Änderung des B-Planes Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.09.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Ausfertigung**
Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Schwarzenbek, den 15.09.2021

 (Bürgermeister)

Schwarzenbek, den 15.09.2021

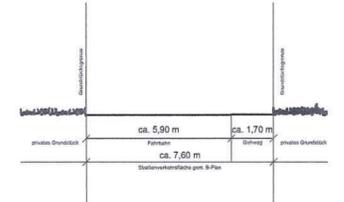
 (Bürgermeister)

Straßenquerschnitte M: 1:100

Schäferkoppel
Schnitt A - A



Brüggemannstraße
Schnitt B - B



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 09.09.2021 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Das Verfahren wurde auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt.



SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DIE „5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 29 „NÖRDLICH BRÜGGEMANNSTRASSE““

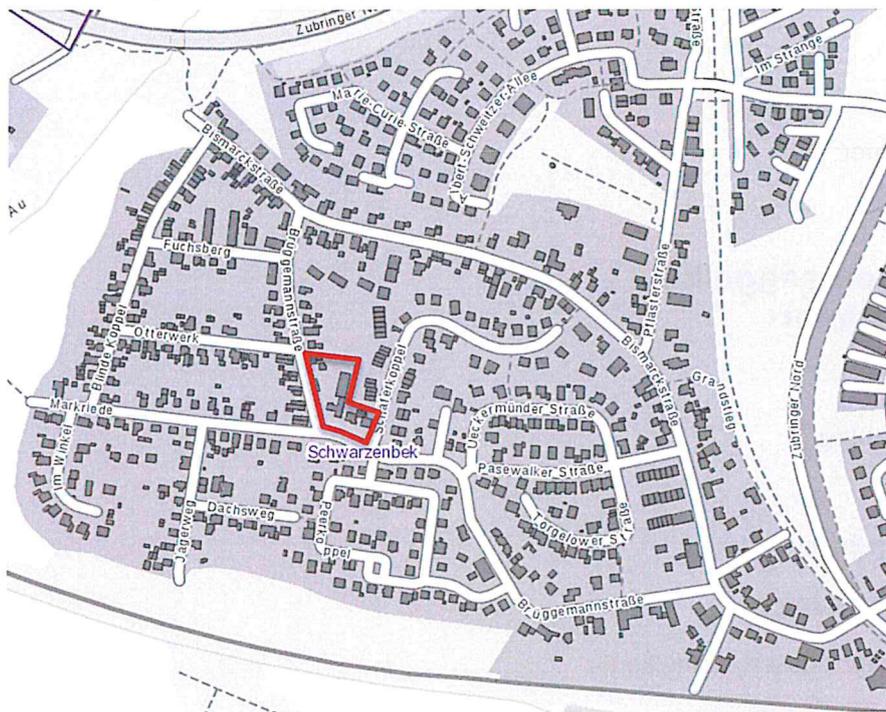
Verfahrensstand: Ausfertigung
 Datum: 15.09.2021
 Planungsbüro:
 Lippeltstraße 1
 20097 Hamburg

STADT SCHWARZENBEK



**BEGRÜNDUNG ZUR „5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR
29 „NÖRDLICH DER BRÜGGEMANNSTRAÙE““**

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Ausfertigung

Stand: 15. September 2021

Auftraggeber:



Stadt Schwarzenbek
Ritter-Wulf-Platz 1
21493 Schwarzenbek

Auftragnehmer:



claussen-seggelke
stadtplaner

Lippeltstraße 1
20097 Hamburg

Tel.: 040/ 28 40 34 - 0

Fax: 040/ 28 05 43 43

E-Mail: mail@claussen-seggelke.de

www.claussen-seggelke.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	4
1.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	5
1.2	Planerarbeitung	5
2.	Lage des Plangebiets	6
3.	Planerfordernis	7
4.	Planerische Rahmenbedingungen	7
4.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	7
4.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	7
4.1.2	Regionalplan für den Planungsraum I 1998	8
4.1.3	Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek (2002)	8
4.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	9
4.2.1	Bestehende Bebauungspläne	9
4.2.2	Geplantes Wasserschutzgebiet Schwarzenbek	10
4.2.3	Störfallbetriebe	11
5.	Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung	11
5.1	Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Haustyp	13
5.5	Bauweise	13
5.6	Garagen und Stellplätze	13
5.7	Erschließung	14
5.7.1	Verkehrsflächen	14
5.7.2	Geh- und Fahrrechte	14
5.8	Örtliche Bauvorschriften	14
5.9	Begrünung der Grundstücke	15
5.10	Sonstige Festsetzungen	15
6.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Eingriffe in Natur und Landschaft	16
7.	Aufhebung / Änderung bestehender Pläne	17
8.	Flächen- und Kostenangaben	19

1. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek hat in ihrer Sitzung am 15. Februar 2018 die Aufstellung der „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Planungsausschuss hat am 25.02.2021 den Entwurf zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 29 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf zur „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.03.2021 bis zum 27.04.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.03.2021 im „Wochenmitte Anzeiger“ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.schwarzenbek.de“ ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 26.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 09.09.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 09.09.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““ liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009, S. 2542), zuletzt geändert am 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020, 2022)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. Schl.-H. 2010S. 301), § 8 geändert (Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, GVObI. S. 425)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (Ges. v. 01.10.2019, GVObI. S. 398)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057.

1.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Mit dem § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brügge-

mannstraße““ dient der Bebauung von Flächen, die sich innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen befinden. Es werden im Rahmen der Innenentwicklung bereits genutzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Mit der Planung soll eine Umnutzung und bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, sodass entsprechend § 13a Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Gleichwohl sind ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind städtebauliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) von der Ausgleichspflicht befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorkommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

1.2 Planerarbeitung

Als Kartengrundlage dient eine von dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieurbüro Urban und Neiseke erstellte Plangrundlage im Maßstab 1:5000 im Stand von 09.07.2020.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro clausen-seggelke stadtplaner, Lippeltstraße 1, 20097 Hamburg beauftragt.

2. Lage des Plangebiets

Das etwa 0,5 ha große Plangebiet liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Schwarzenbek in etwa 1,0 km Luftlinie Entfernung zum Stadtkern. Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch Wohnbebauung (Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser) geprägt. Das Plangebiet wird über die Brüggemannstraße und die Straße Schäferkoppel erschlossen, welche über die Bismarckstraße an die B 404 (Körnerplatz) und B 207 (Möllner Straße) an das überörtliche Erschließungsnetz angebunden ist. Der Geltungsbereich der „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““ setzt sich aus den Grundstücken der Brüggemannstraße Nr. 44, 46 (Flurstücke 6/13, 6/18) und der Straße Schäferkoppel Nr. 1a, 1b (Flurstück 8/3) und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Stadt Schwarzenbek zusammen. Die Liegenschaft Brüggemannstraße 44 (Flurstück 6/13) besteht aus einem Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude, welches zu Lagerzwecken und durch einen Hausdienstleistungs-/Baubetrieb genutzt wurde, und bildet den Großteil des Plangebiets. Die Fläche ist nahezu vollständig versiegelt. Einzig der südliche Randbereich des Grundstücks ist durch einen kleineren Gehölzbestand geprägt. Im Norden grenzt das Grundstück der Brüggemannstraße 46 (Flurstück 6/18) an, welches durch ein freistehendes Wohnhaus mit großen Garten gekennzeichnet ist. Den östlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet das Grundstück an der Schäferkoppel 1a und 1b (Flurstück 8/3). Auf dem Grundstück befinden sich zwei freistehende Wohnhäuser mit nach Süden ausgerichteten Gärten.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets

3. Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 zielte auf die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) und eines Mischgebiets (§ 6 BauNVO) ab. Die Baufenster im Mischgebiet wurden bestandsbezogen festgesetzt. Die seinerzeit angestrebte Mischnutzung des Plangebiets hat sich nicht verwirklicht. Zumal haben sich die tatsächlichen Verhältnisse, unter denen der Bebauungsplan Nr. 29 im Jahr 1986 erlassen wurde, geändert und einen Zustand erreicht, der eine Verwirklichung des Mischgebiets im Geltungsbereich auf unabsehbare Zeit ausschließt. Das Umfeld des Plangebiets ist vorherrschend durch Wohnnutzungen geprägt.

Da derzeit Angebote für Wohnen in der Stadt Schwarzenbek stark nachgefragt werden, wird im Rahmen der „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““ auf dem Grundstücken der Brüggemannstraße 44 und 46 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von weiteren Wohnhäusern geschaffen um somit der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Des Weiteren ist eine bauliche Erweiterung von zwei bestehenden Wohnhäusern auf dem benachbarten Grundstück der Schäferkoppel 1a und 1b durch Terrassenüberdachungen vorgesehen.

4. Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

4.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Planbereich der Stadt Schwarzenbek wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Unterzentrum und äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt im Ordnungsraum der Stadt Hamburg dargestellt. Der Sachsenwald im Nordwesten des Siedlungsbereiches sowie Waldflächen im Süden des Stadtgebietes werden als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft beschrieben.

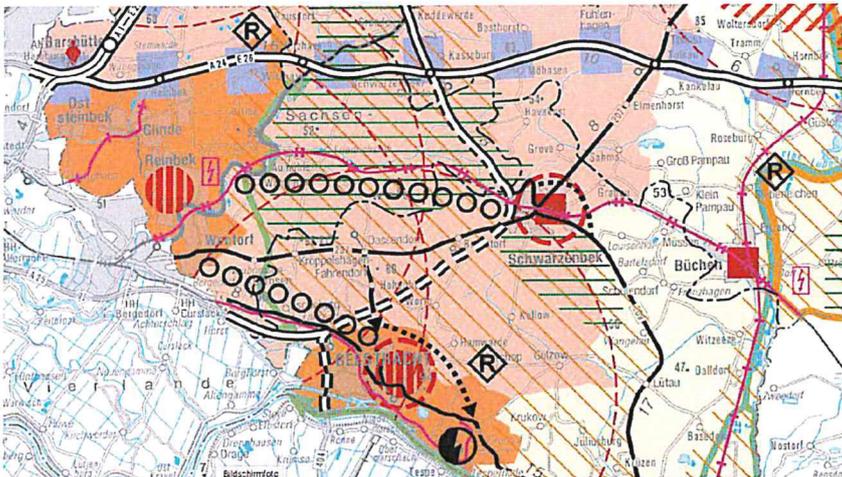


Abbildung 2: Auszug Landesentwicklungsplan SH 2010

4.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I 1998

Die Stadt Schwarzenbek liegt innerhalb des Geltungsrahmens des Regionalplanes für den Planungsraum I – Schleswig Holstein Süd, von 1998. Der Regionalplan weist die Stadt als Unterzentrum sowie besonderen äußeren Siedlungsraum auf der Siedlungsachse Hamburg(Bergedorf) – Reinbek – Schwarzenbek aus. Der unmittelbare Planbereich ist Bestandteil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Schwarzenbek und befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

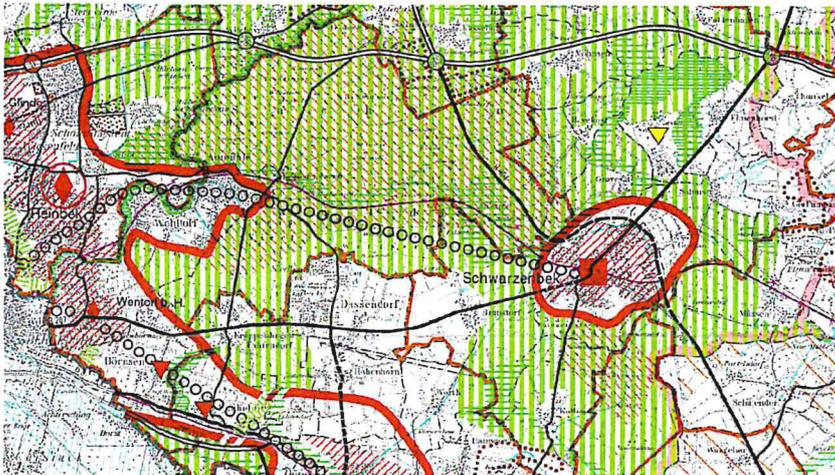


Abbildung 3: Auszug Regionalplan PR I 1998

4.1.3 Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek (2002)

Der wirksame Flächennutzungsplan 2002 der Stadt Schwarzenbek stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Im Umfeld des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.



Abbildung 4: Auszug aus dem FNP (2002)

4.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

4.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 29 und die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29. Die 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““ und sind für die Planung nicht relevant.

Bebauungsplan Nr. 29

Für den westlichen Geltungsbereich (Brüggemannstraße 44, 46) der Bebauungsplanänderung gelten bisher die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 29:

- Mischgebiet,
- GRZ 0,3, GFZ 0,4
- eingeschossige, offene Bauweise
- Dachneigung (40-50 Grad)

Zudem enthält der Bebauungsplan eine Reihe von textlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, zu Sichtflächen, Einfriedungen, Sockelhöhe, Garagen und Stellplätze und zum Lärmschutz.

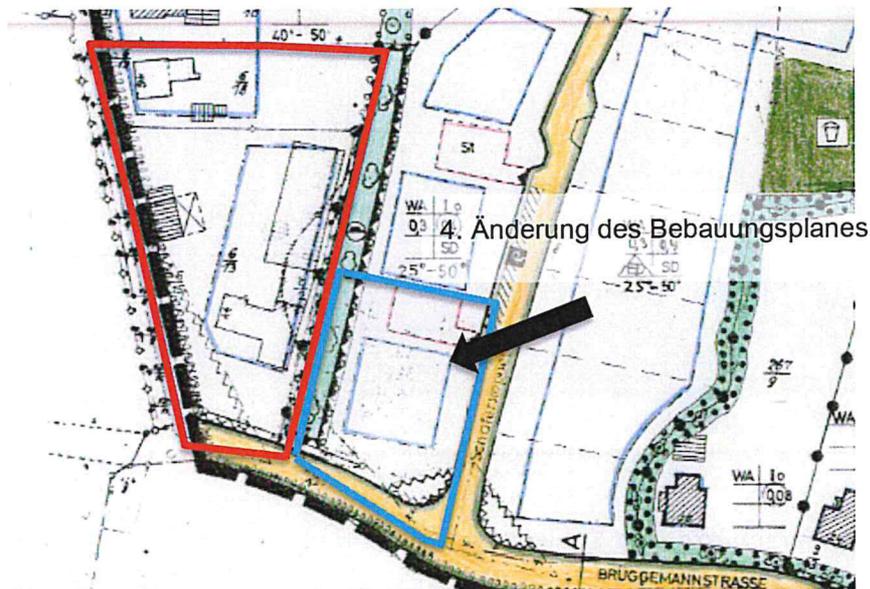


Abbildung 5: Auszug Bebauungsplan Nr. 29

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29

Für den westlichen Geltungsbereich (Schäferkoppel 1a, 1b) der Bebauungsplanänderung gelten bisher die folgenden Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29:

- Allgemeines Wohngebiet, je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten
- GRZ 0,3, GFZ 0,5
- zweigeschossige, offene Bauweise, Einzelhäuser
- Höhe bauliche Anlagen gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen als unterer Bezugspunkt: Firsthöhe: 9,5 m, Traufhöhe: 6,5 m

Zudem wurden eine Reihe von textlichen Festsetzungen zur Höhe von baulichen Anlagen, der Ausschluss eines zusätzlichen Dachgeschosses bzw. Staffelgeschoss, die Sockelhöhe, Garagen und Stellplätze getroffen.

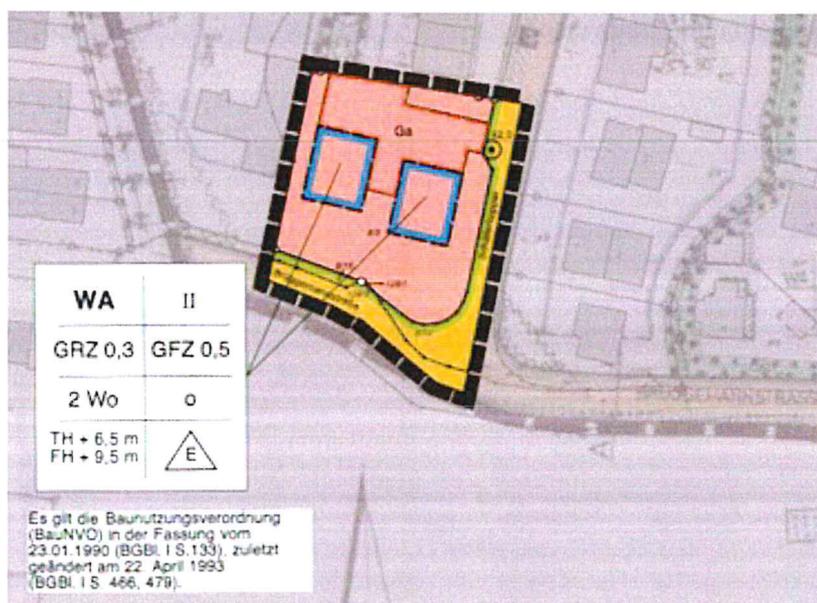


Abbildung 6: Auszug der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29

4.2.2 Geplantes Wasserschutzgebiet Schwarzenbek

Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch das Wasserwerk Schwarzenbek der Stadtwerke Schwarzenbek GmbH beabsichtigt das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung eine Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) zu erlassen. Durch spezielle Regelungen für die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung und eine verstärkte Vorsorge im städtischen Bereich soll sie zu einem besseren Grundwasserschutz in der Region beitragen. Durch die Verordnung soll ein angemessener Schutz des Grundwassers im Wasserschutzgebiet sichergestellt werden, ohne dass die Betroffenen vor Ort über Gebühr belastet werden. Der Verordnungsentwurf wurde vom 9. Dezember 2019 bis zum 18. Januar 2020 öffentlich ausgelegt.

Die südlichen Verkehrsflächen des Plangebiets der „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““ liegen im Geltungsbereich des geplanten Wasserschutzgebiets in der Zone III A. Die Anforderungen aus der Verordnung zum Wasserschutzgebiet sind zu beachten. Sofern in diesem Bereich Baumaßnahmen erforderlich werden, die die Belange des Gebiets berühren, sind die dafür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmi-

gungen rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg zu beantragen. Die Baugebiete („WA1“ und „WA2“) werden vom geplanten Wasserschutzgebiet nicht erfasst.

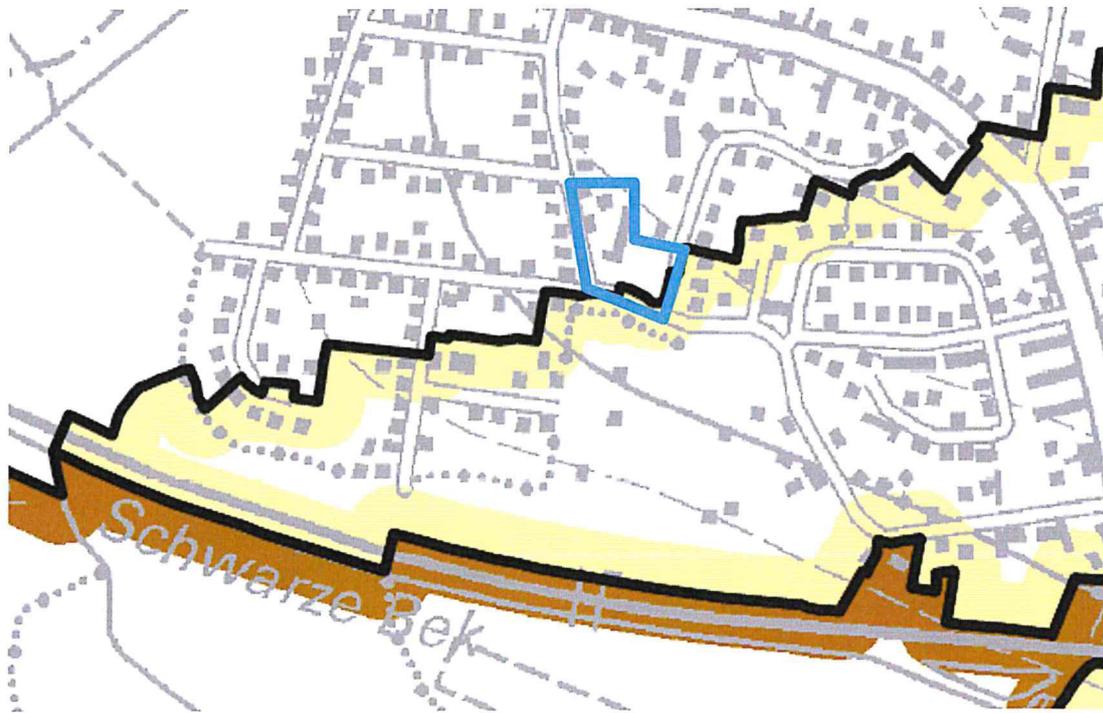


Abbildung 7: Auszug des geplanten Wasserschutzgebiets Schwarzenbek
(Zone III A = gelb, Zone III B = braun)

4.2.3 Störfallbetriebe

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass speziell von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude („Störfallvorsorge“), so weit wie möglich vermieden werden.

Störfallbetriebe sind in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden, durch die vorliegende Planung wird auch keine Zulässigkeit von Störfallbetrieben begründet.

5. Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung

Durch die „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““ soll auf den Grundstücken der Brüggemannstraße Nr. 44 und 46 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Es werden auf den Grundstücken der Brüggemannstraße Nr. 44 und 46 sechs Baufelder für Einzelhäuser mit jeweils einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Die Verortung dieser Wohngebäude zueinander erfolgt leicht versetzt, um einen fließenden Siedlungsübergang von der Brüggemannstraße zur Schäferkoppel zu gestalten. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen. Die notwendigen Stellplätze werden in dafür ausgewiesenen Flächen angeordnet. Auf den Grundstücken der Schäferkoppel Nr. 1a und 1b soll die Möglichkeit geschaffen werden, die bestehenden beiden Wohngebäude durch Außenwohnbereiche mit Terrassenüberdachungen zu erweitern.

5.1 Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den planerischen Zielsetzungen und der Vorprägung des Gebietes durch die angrenzenden Nutzungen als allgemeines Wohngebiet („WA 1“ und „WA 2“) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Für die Gebäude im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Dadurch wird das Ziel verfolgt, den vorhandenen Charakter einer überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Ortslage zu erhalten, indem die Größe der Wohnanlagen beschränkt wird. Gleichzeitig kann damit Einfluss auf das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet genommen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß, wird weiterhin mit 0,3 festgesetzt. Die GFZ von 0,4 bzw. 0,5 wird aufgehoben. Sie ist nicht erforderlich, weil der Baukörper durch die festgesetzte GRZ in Verbindung mit Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß hinreichend definiert wird.

Die vorhandene Bebauung ist durch ein- und zweigeschossige Gebäude mit überwiegend geneigten Dächern geprägt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen werden für das allgemeine Wohngebiet „WA 1“ (Brüggemannstraße Nr. 44 und 46) ein Vollgeschoss und für das „WA 2“ (Schäferkoppel 1a und 1b) zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Damit erhöht sich die Zahl der Vollgeschosse gegenüber dem alten Planrecht nicht. Ein Staffelgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss) ist im Teilgebiet WA 1 zulässig. Um ein sogenanntes Staffelgeschoss handelt es sich bei einem obersten Geschoss, wenn es gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt ist und über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m hat (vgl. § 2 Abs. 8 LBO).

Im Teilbereich „WA1“ darf die Firsthöhe von 9,5 m und die Traufhöhe von 4,5 m nicht überschritten werden. Die im Bebauungsplan Nr. 29, Stand 4. Änderung, festgesetzte maximale First- und Traufhöhe wird für den Teilbereich „WA 2“ übernommen. Im Teilgebiet „WA 2“ darf die Firsthöhe von 9,50 m und die Traufhöhe von 6,5 m nicht überschritten werden. Die festgesetzten First- und Traufhöhen sollen für die geplante Wohnbebauung eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung ermöglichen und eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und dem umgebenden Siedlungsraum sicherstellen.

Die Begriffe Trauf- und Firsthöhe sind gesetzlich nicht determiniert und bedürfen daher im Bebauungsplan einer Auslegung. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante der Dachhaut des Hauptdaches. Bei Pultdachkonstruktionen gilt als Firsthöhe der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante der Dachhaut des Hauptdaches. Im Bebauungsplan wurden baufeldbezogene Bezugspunkte der vorhandenen Geländeoberflächen und Straßenoberflächen übernommen (siehe Text Teil B, Nr. 4).

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die derzeit festgesetzte Baufensterausweisung verhindert eine zweckmäßige Grundstücksaufteilung und -ausnutzung für die geplante Wohnbebauung. Es werden daher für das allgemeine Wohngebiet „WA 1“ (Brüggemannstraße Nr. 44 und 46) sechs neue baukörperbezogene Baufenster mit jeweils 12,00 mal 14,50 Metern Ausdehnung (174 m² Grundfläche) festgesetzt. Die zwei Baufenster im „WA 2“ (Schäferkoppel 1a und 1b) werden um 2,00 Meter nach Süden hin vergrößert.

5.4 Haustyp

Der Haustyp Einzelhaus wurde bereits im der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 festgesetzt und wird für das Plangebiet der „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““ übernommen. Mit den Festsetzungen soll ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild mit den benachbarten Baugebieten erreicht werden, während gleichzeitig den jeweiligen Bauherrinnen oder Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum eingeräumt wird.

Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Die Anzahl der Hauseingänge oder Geschosse ist unerheblich. Ein Einzelhaus besteht aus einem Gebäude. Dagegen bestehen Doppelhäuser aus zwei Gebäuden und Reihenhäuser bzw. Hausgruppen aus mehreren Gebäuden. Durch die Festsetzung wird gleichzeitig sichergestellt, dass je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten umgesetzt werden (siehe Kapitel 5.1).

5.5 Bauweise

Von der Übernahme der Festsetzung der Bauweise des Ursprungsplans und des 4. Änderungsbebauungsplans wird abgesehen, da die offene Bauweise durch Lage und Zuschnitt der Baufenster und der Festsetzung des Haustyps Einzelhaus bereits vorgegeben ist.

5.6 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sollen weiterhin nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Den Begriff „Carport“ kennt das Schleswig-Holsteinische Bauordnungsrecht nicht. Üblicherweise wird darunter eine bauliche Anlage verstanden, die über vier Stützen und ein Dach verfügt. Der Begriff „Carport“ wird daher im Landesrecht mit dem Begriff des überdachten Einstellplatzes im Änderungsbebauungsplan mit dem Begriff Stellplatz gleichgesetzt. Entsprechend wurde die textliche Festsetzung angepasst. Die Bestimmungen der Landesbauordnung, insbesondere zur Begrenzung einer Grenzbebauung und zu Abstandsflächen bleiben unberührt. Die Größe der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen ermöglichen die Ausführung der erforderlichen Stellplätze.

5.7 Erschließung

5.7.1 Verkehrsflächen

Der Plangeltungsbereich ist durch die Brüggemannstraße und die Schäferkoppel erschlossen. Die Brüggemannstraße besitzt eine Verkehrsraumbreite von ca. 7,6 m und die Schäferkoppel von ca. 6,7 m. Es sind Gehwege jeweils einseitig vorhanden.

Die nördlichen öffentlichen Verkehrsflächen der Brüggemannstraße wurden bislang nicht von einem Bebauungsplan erfasst. Der Geltungsbereich der „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““ nimmt nunmehr die angrenzenden Flächen der Brüggemannstraße bis zur Straßenmitte auf, um die verkehrliche Erschließung über Zufahrten an die Straße zu sichern. Der Bebauungsplan bezieht somit im gesamten Plangebiet die der Erschließung dienenden Flächen mit ein.

5.7.2 Geh- und Fahrrechte

Im Zuge der Teilung von Grundstücken und einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche können entsprechende Grundstückszufahrten geschaffen werden. Zur Sicherung der Erschließung werden Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger belastet. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden, soweit diese für die Funktionsfähigkeit der Erschließung erforderlich sind.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 29 wurden örtliche Bauvorschriften gem. § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) zur Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung, zur Farb- und Materialgestaltung der Fassade und die Festsetzung zur Begrenzung der Höhe von Einfriedigungen auf 0,70 m gegenüber dem öffentlichen Straßenraum erlassen.

Es sollen weiterhin besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft im vorliegenden Bebauungsplan die Auswahl der Baustoffe und der Farben, der von außen sichtbaren Bauteile, die Firstrichtung, die Neigung der Dächer und die Höhe der Einfriedigungen. In die „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““ wird die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe von 0,90 m zu der Vermeidung unangemessen hoher Gebäudesockel übernommen, um eine gestalterische Einbindung in das Ortsbild zu gewährleisten. Die Sockelhöhe bezeichnet das Maß zwischen dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt und der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

Die Stadt Schwarzenbek macht weiterhin Gebrauch von örtlichen Bauvorschriften und hat Vorgaben für die Gestaltung der Außenwände und Dächer sowie Einfriedigungen angepasst und aufgenommen. Auf diese Weise sollen unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Baukultur ein gestalterischer Rahmen gesetzt und ortsuntypische Materialien ausgeschlossen werden. Diese Regelungen werden für erforderlich gehalten, damit sich zukünftige Baumaßnahmen harmonisch in das Ortsbild einfügen und um eine möglichst aufeinander abgestimmte Gestaltung zu gewährleisten.

Für das gesamte Plangebiet („WA1“ und „WA2“) ist ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Wohneinheit vorgegeben.

5.9 Begrünung der Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen.

Kies- oder Schottergärten (lose Schüttungen aus Kies, Steinen, Schotter, Split usw.) sind im Plangebiet unzulässig. In den vergangenen Jahren ist ein anhaltender Trend zu beobachten, dass immer mehr Gärten wegen des vermeintlich geringeren Arbeits- und Pflegeaufwands mit Schotter, Split, Kies oder anderen Steinmaterialien gestaltet werden. Diese Flächen werden zumeist mit einem Vlies bzw. einer Teichfolie vollflächig abgedichtet, um jeglichen Bewuchs zu verhindern. Dadurch ist eine Versickerung von Regenwasser unmöglich, außerdem heizen sich die Bereiche im Vergleich zu Grünflächen bzw. unversiegelten Flächen im Sommer sehr auf. Regnet es einmal stark, wie es in Zukunft häufiger vorkommen kann, steht das Wasser im Schotterbeet und kann ggf. die Hausfassade schädigen. Diese Flächen tragen lokal zu einer Verschlechterung der Artenvielfalt bei, da dadurch die insbesondere für Insekten notwendigen Lebensräume reduziert werden.

Ergänzend wird eine Festsetzung getroffen, wonach Oberflächenbefestigungen (z.B. Wege, Stellplätze und Einfahrten) mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen sind. Damit soll im Plangebiet ein möglichst großer Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten bzw. geschaffen werden, über die Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Die Funktionsfähigkeit des Bodens soll so weit wie möglich erhalten werden. Als mehr oder minder wasser- und luftdurchlässig gelten in diesem Sinne Befestigungsarten wie: wassergebundene Decken (Grand), Kiesbeläge, Rasengitterbeläge (Beton oder Kunststoff), Rasen- oder Splittfugen-Pflaster sowie Pflaster- und Plattenbeläge mit durchlässigem Unterbau und ohne Fugenversiegelung. Diese Festsetzung gilt auch für unterbaute Freiflächen sowie ebenfalls für Feuerwehrumfahrten und -Aufstellflächen, wobei die geforderten Auflasten im Wegeaufbau zu berücksichtigen sind. Die Festsetzung regelt auch die Befestigung von sonstigen Flächen. Diese sind beispielsweise gepflasterte, asphaltierte, betonierte, versiegelte, ver- und abgedichtete Flächen (siehe Text Teil B, Nr. 3).

5.10 Sonstige Festsetzungen

Auf die Übernahme der Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 29 eines 2,00 m hohen begrünten Walls als Schutz gegen möglichen Lärmimmissionen des angrenzenden Mischgebiets wurde bereits in vorangegangenen 4. Planänderung verzichtet und wird auch in der „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““ nicht übernommen, da sich die Durchmischung zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Betrieben nicht eingestellt hat und tatsächlich vorwiegend Wohngebäude vorzufinden sind. Des Weiteren fördert die „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““ die Wohnbauentwicklung im Gebiet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung durch gewerbliche Lärmimmissionen. Im Übrigen gilt für das festgesetzte Mischgebiet (nördlich des Plangebiets) im Falle von Neubauten oder Nutzungsänderungen, dass hier nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es gilt insofern das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Festsetzung eines Lärmschutzwalles ist daher im Ergebnis entbehrlich; die Festsetzung wird aufgehoben. Die (nachrichtliche) Darstellung der Freihaltung der Sichtflächen an der Straßeneinmündung ist entbehrlich geworden, da es sich um Wohnstraßen handelt.

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““ sollen die bestehenden flächigen Baufelder für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern angepasst werden. Die GRZ von 0,3 bleibt unverändert. Das neue Wohngebiet soll auf einer gegenwärtig bereits stark versiegelten Fläche realisiert werden. Infolge der Umsetzung des Planvorhabens ist zwischen den einzelnen Wohngebäuden eine Durchgrünung vorgesehen, die der Wohn- und Aufenthaltsqualität zuträglich ist. Das Landschaftsbild erfährt keine Beeinträchtigungen durch die „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““, da durch die Neubauten dem Umfeld entsprochen wird.

In §1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird festgelegt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung sind vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung zu prüfen, Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Umsetzung der „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““ wird zu keinen zusätzlichen Versiegelungen führen, da die Grundflächenzahl unverändert zum Ursprungsplan mit 0,3 festgesetzt wird. Des Weiteren wird mit der Festsetzung, dass vegetationslose Steingärten ausgeschlossen und Befestigungen für z.B. Wege, Stellplätze und Einfahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen sind, angestrebt, die Funktionsfähigkeit des Bodens so weit wie möglich zu erhalten und die Grundwasserneubildung zu fördern. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Da die Baugrundstücke nicht von der südlichen Brüggemannstraße, sondern von der westlichen Brüggemannstraße und von der Schäferkoppel aus erschlossen werden und da die überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von mindestens 2 Metern zu den Kronentraufbereichen festgesetzt sind, kann der Baum- und Gehölzbestand am Südrand des Baugebiets voraussichtlich erhalten werden.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführende „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““ eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Für diesen Bebauungsplan gilt die Regelung des § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit wird für das hier geplante Vorhaben kein Ausgleich erforderlich.

Unabhängig davon sind voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen. Im Einzelnen ergeben sich für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu untersuchenden Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege folgende Auswirkungen:

Fläche

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche. Für das Gebiet besteht bereits flächendeckendes Baurecht. Aufgrund der Lage und der bereits bestehenden Versiegelung des Gebietes besitzen die Flächen nur eine geringe ökologische Bedeutung. Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt, bebaut und versiegelt.

Boden und Bodenfunktionen

Das Plangebiet ist im Bestand großflächig versiegelt, davon ca. 20 Prozent durch Gebäude. Durch die Neuplanung können ca. 15 Prozent des Plangebiets durch neue Gebäude überbaut werden. Ungefähr 25 Prozent des Plangebiets werden für die Anlage von Außenanlagen, Wegen und Stellplätzen beansprucht. Diese Flächen sind gemäß Festsetzung mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. Insgesamt erhöht sich durch die Planung die wasserundurchlässige Fläche nicht. Daher ist mit keinen Auswirkungen auf den Boden und die Bodenfunktionen auszugehen.

Wasser und Wasserhaushalt

Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll wie bisher an das vorhandene und auf dem Grundstück liegende Kanalnetz der Gemeinde Schwarzenbek angeschlossen werden. Grundsätzlich ist im Plangebiet eine Versickerung auf dem Grundstück zulässig, wenn der Nachweis schadloser Beseitigung gegenüber der Wasserbehörde geführt wird. Verantwortlich für die Einholung der dafür notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis und den Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen ist die abwasserbeseitigungspflichtige Stadt Schwarzenbek.

Da sich durch die Planung die wasserundurchlässige Fläche nicht erhöht (s.o.), ist mit keinen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auszugehen.

Klima und Lufthygiene

Mit Umsetzung der Planung werden größere Flächen des Plangebiets durch Wegeflächen und Stellplatzflächen versiegelt sein als im Bestand. Gemäß textlicher Festsetzung müssen diese Flächen jedoch mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Dies bedeutet, dass ein Großteil der Stellplätze bspw. mit offenporigem Pflaster oder Rasengittersteinen hergestellt werden wird. Hierdurch bleibt eine Versickerung und Verdunstung von Regenwasser möglich, ebenso eine teilweise Begrünung. Mögliche Aufheizungseffekte, die durch neue Versiegelungen entstehen können, werden gemindert. Grün- und Retentionsdächern wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich Dachflächen weniger aufheizen, binden Staub und fördern die Wasserverdunstung. Die Errichtung von Grün- und Retentionsdächern ist im Plangebiet grundsätzlich zulässig und liegen im Ermessen des Grundstückseigentümers. Insgesamt entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene.

Tier- und Pflanzenwelt, Artenschutz

Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) verbietet die Tötung und Verletzung von besonders geschützten Tieren. Dieses Verbot kann, bezogen auf Tiere, die sich in Bäumen und Gehölzen aufhalten, grundsätzlich bereits eingehalten werden bei Wahrung der im Bundesnaturschutzgesetz gesetzlich vorgeschriebenen Rodungsfristen außerhalb der Brutzeiten der Vögel vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Eine gesonderte Regelung im Bebauungsplan ist hierzu nicht erforderlich.

Der Gehölzbestand an der Ecke Brüggemannstraße / Schäferkoppel ist durch durchgewachsene Hecken- und Ziergehölze und einzelne Nadelbäume geprägt. Da das Plangebiet nur wenig Vegetation aufweist, kann es für Vögel nur eine geringe Bedeutung für Gehölzbrüter haben. Potenzial für Fledermaushöhlen bietet der Gehölzbestand aufgrund von Art, Größe und Zustand nicht.

Abzuschätzen ist auch, ob im Plangebiet vorhandene Gebäude als Brutstätte für Vögel (Gebäudebrüter wie Schwalben, Mauersegler o.ä.) geeignet sein können oder als Quartier für Fledermäuse dienen können. Dies ist nach augenscheinlicher Prüfung nicht der Fall. Bei den

Gebäuden Schäferkoppel 1a und 1b handelt es sich um gepflegte Neubauten (Wohngebäude mit Ziergärten), das Gebäude Schäferkoppel 46 ist ebenfalls ein gepflegtes Wohngebäude mit Ziergarten, jeweils ohne nennenswerten Baum- oder Gehölzbestand.

Bei der Liegenschaft Brüggemannstraße 44 handelt es sich um einen ehemaligen Gewerbebetrieb mit angegliedertem Betriebswohngebäude, der derzeit leer steht. Vorhanden ist ein größerer eingeschossiger Hallenbau in Ziegelbauweise mit neuerem Blechdach ohne Dachüberstand, ein Wohnhaus in Ziegelbauweise mit Pfannendach, sowie mehrere Garagen. Die Dächer sind gepflegt und ohne Löcher. Die Gebäudefassaden sind in glattem Ziegelmauerwerk ausgeführt, die Fenster sind intakt. Lediglich das ehemalige Betriebswohngebäude weist einen klassischen, mit Holz verkleideten Dachüberstand auf, dieser ist jedoch intakt und geschlossen.

Als Brutplatz für Gebäudebrüter wären einzig die offenen, carportähnlichen Garagen geeignet, die dem Gewerbebetrieb als Lager gedient haben. Überreste von z.B. Haussperlings- oder Schwalbennestern sind hier jedoch nicht vorhanden. Vorsorglich sollte unmittelbar vor Abbruch der Garagen eine Inaugenscheinnahme auf einen Besatz durch Vögel oder Fledermäuse erfolgen, um Tötungen von Individuen zu vermeiden.

Das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) verbietet die erhebliche Störung von streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Dieses Verbot ist im Sinne des Gesetzes nicht betroffen, da die potenziell vorkommenden Arten als Stadtbewohner störungstolerant sind.

Das Zerstörungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) verbietet die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten, d.h. potenzieller Nester und des jeweils für den Bruterfolg erforderlichen Umfeldes. Weiterhin bestimmt das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 Abs. 5, dass ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot für zulässige Eingriffe und Vorhaben nicht vorliegt, soweit die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Der räumliche Zusammenhang wird dabei einerseits von der naturräumlichen Ausprägung, andererseits vom Bewegungsradius der betroffenen Arten bestimmt. Da sich das Plangebiet im Siedlungsraum befindet, können hier ausschließlich sogenannte ubiquitäre Vogelarten betroffen sein, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereits in den sich anschließenden gut durchgrüneten, umgebenden Kleinsiedlungsstrukturen gewährleistet ist. Besondere Maßnahmen zur Stützung der Lebensraumfunktionen werden nicht erforderlich, auch aufgrund der Tatsache, dass – anders als im bestehenden Planrecht, dass eine gemischt genutzte Bebauung aus Wohngebäuden und Gewerbebetrieben vorsah, nunmehr ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist, in dem Haus- und Ziergärten mit einem höheren Anteil an Bepflanzung und Begrünung vorgesehen sind, als bei einem gewerblich genutzten Grundstück. Mittelfristig werden also durch die Entwicklung der Hausgärten zusätzliche Lebensräume für siedlungsnahe Vogelarten entstehen.

7. Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

Für das Plangebiet, welches Gegenstand der „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““ ist, wird der Bebauungsplan Nr. 29 geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 29 und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 gelten für den Geltungsbereich nicht weiter fort.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 6.100 m². Davon entfallen auf

- öffentliche Straßenverkehrsflächen ca. 1.100 m²
- Allgemeines Wohngebiet ca. 5.000 m²
 - „WA 1“ ca. 3.460 m²
 - „WA 2“ ca. 1.540 m²

Der Stadt Schwarzenbek entstehen für die Aufstellung und Verwirklichung der „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nördlich Brüggemannstraße““ keine Kosten.

Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.09.2021 gebilligt.

Schwarzenbek, den 16.09.2021



(Bürgermeister)

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro

Auftragnehmer:

 **clausen-seggelke**
stadtplaner

Lippeltstraße 1

20097 Hamburg

Flächenbilanzierung

GRZ 0,3

	Baufeld Schäferkoppel 1a, 1b	Baufeld Brüggemannstraße 44	Baufeld Brüggemannstraße 46
Grund- stücks- größe	1540 m ²	2300 m ²	1160 m ²
GR	396 m ² (2x 198 m ²)	696 m ² (4x 174 m ²)	348m ² (2x 174 m ²)
GRZ	0,26	0,30	0,29