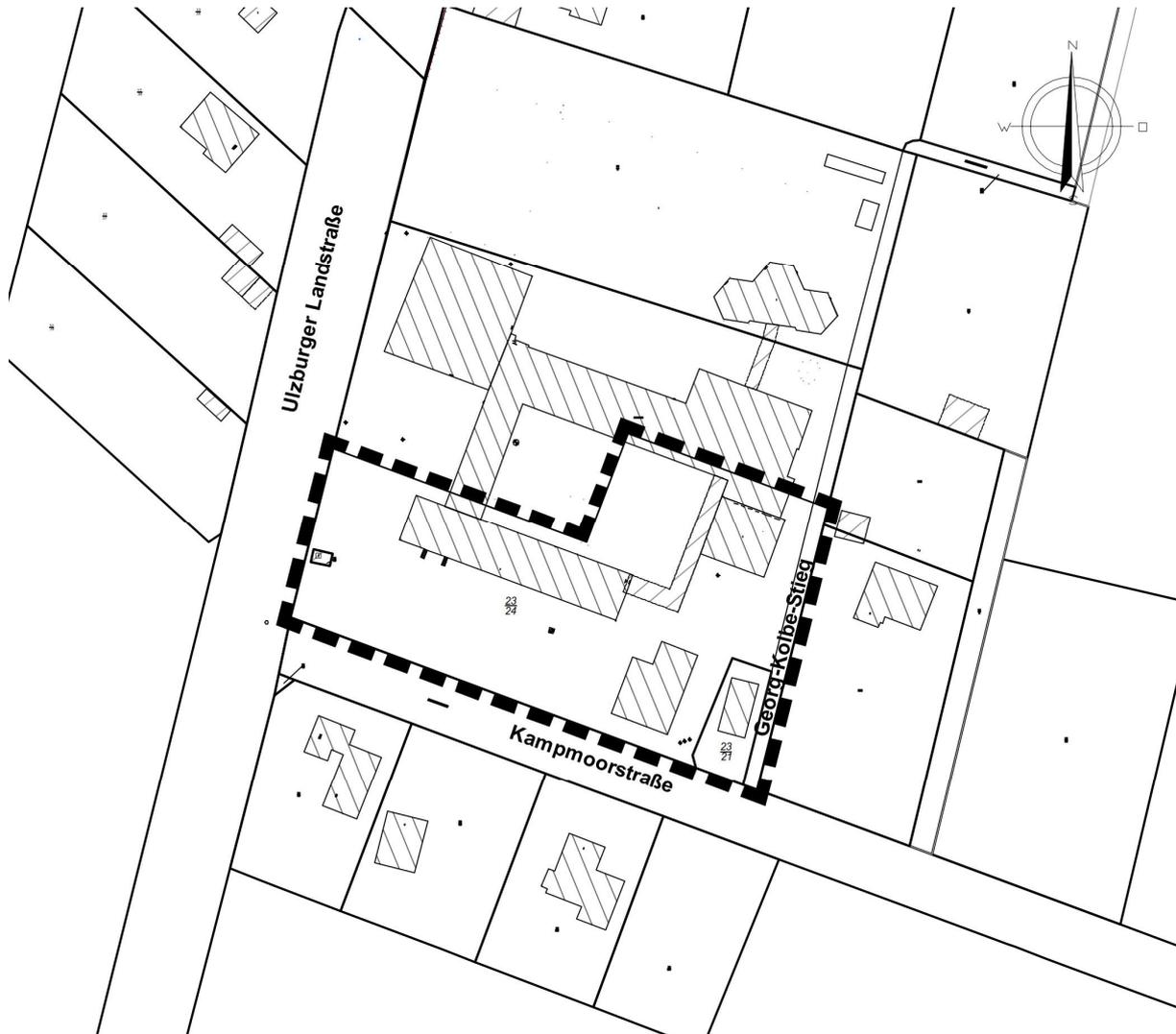




Stadt Quickborn (Kreis Pinneberg)



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 111 A „Waldschule Quickborn“

Stadt Quickborn**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 A „Waldschule Quickborn“**

für das Gebiet östlich der Ulzburger Landstraße, nördlich der Kampmoorstraße, westlich des Georg-Kolbe-Stieges und südlich der Wohnbebauung an der Ulzburger Landstraße

Hinweis: Für den Bebauungsplan wird ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Änderungsumfang betrifft die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und die Korrektur des Höhenbezugssystems. Die inhaltlichen Änderungen sind mit einem roten Rahmen markiert.

Auftraggeber:

Stadt Quickborn
Rathausplatz 1
25451 Quickborn

Auftragnehmer:

Kellerstraße 49 · 25462 Rellingen
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiterinnen:

Dipl.-Ing. Anne Nachtmann
Dipl.-Ing. Dorle Danne

Beteiligung der Behörden	Beteiligung der Öffentlichkeit		Ergänzendes Verfahren	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
§ 4 (2)	§ 3 (1)	§ 3 (2)	§ 214 Abs. 4		

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	5
2.	Planungsanlass und Planungsziele.....	6
3.	Städtebauliches Konzept	7
4.	Rechtlicher Planungsrahmen.....	10
4.1.	Regionalplanung.....	10
4.2.	Flächennutzungsplan.....	10
4.3.	Bebauungsplan.....	11
4.4.	Beschleunigtes Verfahren	11
4.5.	Prüfung der Umweltverträglichkeit	12
4.6.	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	13
4.7.	Verfahrensablauf / Ergänzendes Verfahren	13
5.	Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen.....	14
5.1.	Gemeinbedarfsfläche.....	14
5.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.2.1.	Grundflächenzahl.....	14
5.2.2.	Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.....	14
5.3.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
5.4.	Flächen mit Geh-, und Leitungsrechten	15
6.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange.....	16
6.1.	Einleitung.....	16
6.2.	Bestand, Bewertung und Angaben zur Betroffenheit durch die Planung sowie Prüfung artenschutzrechtlicher Belange.....	18
6.2.1.	Biotoptypen / Pflanzen:	18
6.2.2.	Schutzgebiete	21
6.2.3.	Artenschutz - Pflanzen	22
6.2.4.	Fauna und Artenschutz - Tiere	22
6.3.	Grünordnung und Maßnahmen im Rahmen der Planung besondere Berücksichtigung des Schutzgutes Landschaft (hier: Ortsbild).....	25
7.	Örtliche Bauvorschriften	27
7.1.	Dächer	27
7.2.	Außenwände.....	27
8.	Verkehrliche Erschließung.....	27
9.	Ver- und Entsorgung	28

9.1.	Strom-, Gas-, Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	28
9.2.	Versorgung mit Telekommunikation/Breitband.....	28
9.3.	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	28
9.4.	Abfallentsorgung.....	28
10.	Bodenaufbau, Altlasten/Altablagerungen	29
11.	Nachrichtliche Übernahme.....	29
11.1.	Wasserschutzgebiet.....	29
11.2.	Grundwasser	29
11.3.	Notbrunnen.....	29
11.4.	Denkmalschutz	30
11.5.	Wald	30
12.	Flächenbilanz.....	31
13.	Kosten	31
14.	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	31

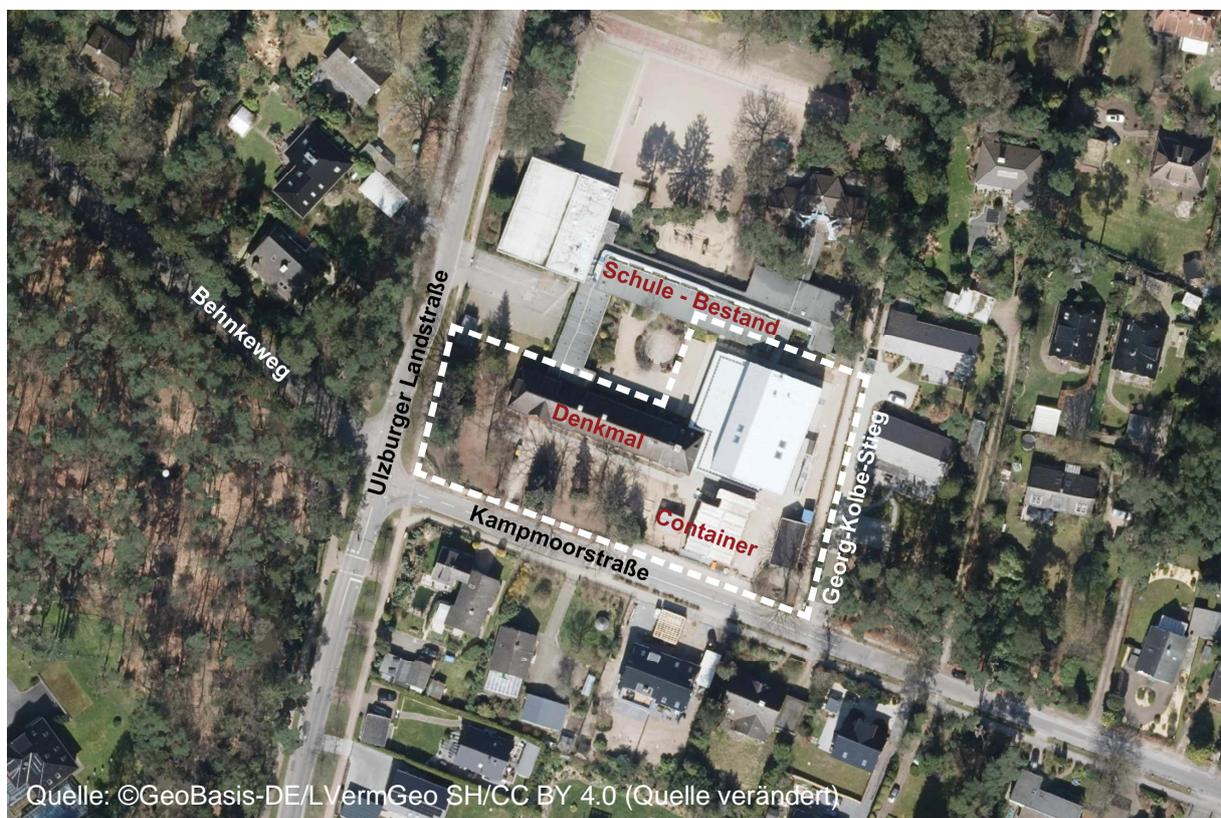
1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 0,46 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 A liegt im nordöstlichen Stadtrandgebiet von Quickborn. Es ist ein Teilgebiet der vorhandenen „Waldschule Quickborn“.

Siedlungsstrukturell ist es umgeben von Wohnbebauung mit eingeschossigen Einzel- (Einfamilien-) und Doppelhäusern. Südwestlich grenzt eine Waldfläche an. Der vorhandene alte Baumbestand entlang der angrenzenden Straßen und auch auf den anliegenden Grundstücken prägt den waldartigen Charakter des Quartiers.

Die Waldschule Quickborn liegt zentral im Ortsteil Quickborn-Heide und ist fußläufig aus den angrenzenden Wohnquartieren erreichbar. Der Schulstandort besteht seit über 60 Jahren und hat sich durch verschiedene Stadien zu einer heute dreizügigen Grundschule entwickelt, die im Stadtteil fest verankert ist. Durch die stadtteilintegrierte Lage ist die Erreichbarkeit für die Schulkinder, insbesondere zu Fuß und Fahrrad, gut gegeben. Das ursprüngliche Gebäude wurde wegen der wachsenden Schülerzahl durch mehrere Anbauten erweitert. So ist ein heterogenes Gebäudeensemble entstanden, welches sich im Kern aus einem denkmalgeschützten Ursprungsbau und diversen Erweiterungsbauten, vorwiegend aus den 1960er Jahren, zusammensetzt.

Mittlerweile in die Jahre gekommen, werden Teile der Grundschule sowohl funktional als auch aus bausubstanzieller Sicht heutigen Anforderungen an einen Schulbau nicht mehr gerecht und bedürfen einer Überarbeitung und Erweiterung. Es mangelt zum einen an Raumangeboten durch den steigenden Bedarf an Gruppen- und Betreuungsräumen sowie einer Mensa für die Mittagsversorgung, sodass bereits Container als Kompensationsbauten errichtet werden mussten. Zum anderen wächst der Sanierungsbedarf der Schulgebäude. Der 1. Bauabschnitt befindet sich nördlich der Kampmoorstraße und endet mit der nördlichen Gebäudegrenze des denkmalgeschützten Altbaus (Süd-Flügel).



Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich 1. Bauabschnitt B-Plan 111 A

Für den geplanten Umbau und die Sanierung der Waldschule „Quickborn“ soll der 1. Bauabschnitt im Rahmen der Teilbebauungsplan Nr. 111 A entwickelt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt soll die nördlich angrenzende Schulfläche überplant werden. Es ist vorgesehen, die nachfolgenden Bauabschnitte frühestens ab dem Jahr 2025 umzusetzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 111 A wird begrenzt:

- im Norden durch die Fläche des Schulgeländes,
- im Osten durch den Georg-Kolbe-Stieg,
- im Westen durch die Ulzburger Landstraße und
- im Süden durch die Kampmoorstraße.

Das Plangebiet ist von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Der Georg Kolbe Stieg an der östlichen Plangebietsgrenze dient als wichtige fußläufige Verbindung in die angrenzenden Wohngebiete. Entlang der Kampmoorstraße und der Ulzburger Landstraße sind diverse Baumbestände teilweise in Grünflächen vorzufinden. Südwestlich, gegenüber der Ulzburger Straße befindet sich Wald gemäß Landeswaldgesetz.

Ein von der Ulzburger Landstraße erreichbares Trafohäuschen ist in der Planung zu berücksichtigen.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bestand und Erhalt der Waldschule dient der Versorgung des Stadtteils und ist auf Sicht erforderlich.

Die Schülerzahl beträgt derzeit 242. Die Dreizügigkeit der Schule wird gemäß aktuellen Zahlen erhalten bleiben. Durch Änderungen in der Lebens- und Arbeitswelt junger Familien besteht der Bedarf an ganztägigen Betreuungsplätzen auch in den Grundschulen.

Neben der notwendigen Modernisierung der Schule sollen der Neubau einer Mensa sowie der Neubau zusätzlicher Räume für die Nachmittagsbetreuung den bestehenden kurzfristigen Bedarf in einem 1. Bauabschnitt abdecken.

Der Bestand soll schrittweise durch Gebäude ersetzt werden, die den heutigen Ansprüchen und Anforderungen genügen. Dabei wird das unter Denkmalschutz stehende Altgebäude erhalten und modernisiert. Der Containerkomplex kann daraufhin entfernt werden, ebenso wie die Bereiche mit Toiletten und Funktionsräumen, um dann im Osten des Plangebietes einen neuen Gebäudeteil (Mensa) als Verbindungsbau zu errichten (vgl. Städtebauliches Konzept).

Da die Schulgebäude zum großen Teil abgebrochen und neu errichtet und z. B. auch die Geschossigkeiten um ein Vollgeschoss erhöht werden sollen, wird der Bebauungsplan Nr. 111 A aufgestellt.

Es werden somit folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von geeignetem Planrecht für den 1. Bauabschnitt zum Umbau und zur Sanierung der Waldschule Quickborn.
- Erhalt und Schutz der denkmalgeschützten Bausubstanz (Altbau Waldschule) im Geltungsbereich.
- Gewährleistung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Grundschulplätzen im Stadtteil Quickborn-Heide.

Der Geltungsbereich ist bereits bebaut und liegt innerhalb des bebauten Bereichs der Stadt Quickborn. Der Bebauungsplan dient somit der Nachverdichtung/Nachnutzung und damit der Innenentwicklung. Er wird im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)) aufgestellt.

3. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Rahmenkonzept zum Um- /Neubau der Waldschule sieht eine Neuorganisation der Gebäudestruktur auf den derzeit genutzten und bebauten Flächen vor.

Der denkmalgeschützte Altbau im südlichen Bereich des Grundstücks wird erhalten und ist fester Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes.



Abbildung 2 - Denkmalgeschütztes Gebäude - historische Aufnahme

In einem ersten Bauabschnitt wird der schützenswerte Altbestand über einen Anbau mit dem in Nord-Südrichtung verlaufenden Neubau an der östlichen Grundstücksgrenze verbunden.

Hier werden eine Mensa sowie Klassenräume projektiert. In den darauffolgenden Bauabschnitten sind weitere Klassenräume und ist an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Sporthallenneubau vorgesehen, welcher in etwa der Kubatur der aktuellen Halle entspricht und mit dem Neubau für die Unterrichtsräume verbunden wird. Der Sportplatz im nordwestlichen Bereich bleibt erhalten.



Abbildung 3 - Auszug aus dem Lageplan - 1. Bauabschnitt links und 2. Bauabschnitt rechts

Quelle: (Gössler, Kinz, Kerber, Kreienbaum, Architekten Hamburg, 2019)

Durch die Positionierung der Gebäude entsteht ein liegendes „U“, das die Freiflächennutzungen einrahmt und so die umliegenden Wohngebiete auf der östlichen Seite vor einer erhöhten Lärmbelastung durch den Schulbetrieb schützt. Hier wären der in den Pausen intensiv genutzte Schulhof, der Schulgarten sowie der Sportplatz zu nennen. Parkplätze für Pkw sind im Bestand an der westlichen Grundstücksgrenze platziert und über die Ulzburger Landstraße anzufahren. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder befinden sich sowohl in räumlicher Nähe zur Ulzburger Landstraße als auch in Richtung Kampmoorstraße.

Die Lage der neu zu errichtenden Gebäude ist dabei so angeordnet, dass die Baumaßnahmen schrittweise die vorhandenen Gebäude ersetzen. Dabei sollen die bestehenden Räumlichkeiten für den Unterricht weiterhin möglichst optimal benutzbar bleiben. Die Bauabschnitte werden in voraussichtlich zwei B-Plänen planungsrechtlich abgesichert.

Nach gegenwärtigem Planstand ist vorgesehen, die Neubauten mit zwei Vollgeschossen und einem ausbaubaren Satteldach auszugestalten.



Abbildung 4 - Einteilung der Bauabschnitte - 1. Blau / 2. Rot

Quelle: (Gössler, Kinz, Kerber, Kreienbaum, Architekten Hamburg, 2019)

4. Rechtlicher Planungsrahmen

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen zugrunde:

- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

4.1. Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Städte und Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Bei der Planung handelt es sich um eine Erneuerung und Verdichtung der bestehenden Nutzungen und vorhandenen Bebauung. Die Stadt Quickborn möchte somit ihrem Auftrag zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Versorgung mit „Grundschulplätzen“ im Ortsteil Quickborn-Heide nachkommen. Ebenso entspricht die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden. Durch die Nachverdichtung kann die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen vermieden werden.

Die Planung bleibt aufgrund ihres kleinräumigen Wirkungskreises ohne Auswirkungen auf die überörtliche Planung (Regional- und Landesplanung).

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Flächen zur Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs bzw. als Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen „Bolzplatz“, „Vor- und Grundschule“ und „Jugendeinrichtungen dar.

Das geplante Vorhaben steht somit im Einklang mit der Flächennutzungsplanung. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

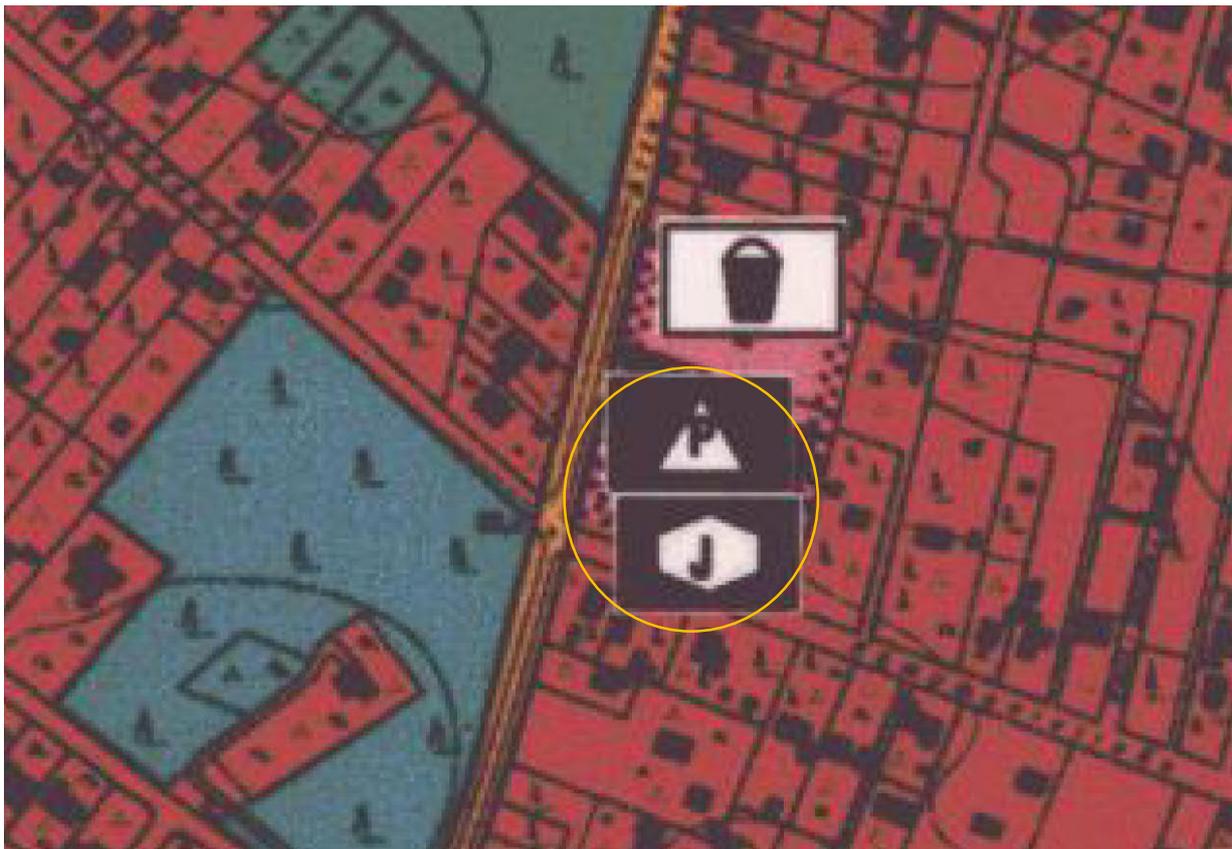


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Quelle: (Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn)

4.3. Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.4. Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) durchgeführt. Bei dem Plangrundstück handelt es sich um eine Nachverdichtung der bestehenden Nutzungen.

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt.

Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen;
- es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,

- zudem dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Die überplante Fläche ist bereits bebaut und befindet sich im Siedlungskern der Stadt Quickborn. Das Plangebiet ist an drei Seiten von Wohnbauflächen umgeben. Im südwestlichen Bereich, gegenüber der Ulzburger Landstraße befinden sich Waldflächen. Somit handelt es sich um eine Nachverdichtung/Nachnutzung bzw. um eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Das Planaufstellungsverfahren wird somit mit beschleunigten Verfahren, mit einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, jedoch mit zwei Beteiligungsschritten der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 A Folgendes:

- Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 4.700 m², sodass der Schwellenwert von 20.000 m² selbst bei einer vollständigen Versiegelung des Plangebietes nicht erreicht werden könnte.
- Es sind keine Fauna-Flora-Habitat (FFH) - Gebiete und Vogelschutzgebiete betroffen (siehe auch *Kapitel 6.2.2*).
- Die Errichtung von öffentlichen Gebäuden/ Schulgebäuden ist nicht den Vorhaben der Ziffer 18 aus Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zuzuordnen und unterliegt damit nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.
- Schwere Unfälle (Störfälle) gem. § 50 Satz 1 BImSchG sind bei der Ausweisung einer bereits genutzten Gemeinbedarfsfläche für Schule nicht zu erwarten.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit erfüllt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 A erfolgt im beschleunigten Verfahren.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. (*hier nicht zutreffend*)
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20 000 Quadratmetern überschritten wird.

4.5. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der geltenden Fassung des BauGB ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Die Planung der Gemeinbedarfsfläche in der hier zur Rede stehenden Größenordnung gehört zwar nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG, jedoch sind Bauleitplanungen im Grundsatz gemäß Anlage 5 Ziffer 1.8 den „Strategische Umweltprüfung (SUP) -pflichtigen Plänen und Programmen“ zugehörend. Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Für diesen B-Plan erfolgt daher keine Umweltprüfung.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sicherzustellen ist, dass keine Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) (zu § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von

schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verletzt werden. Beide Voraussetzungen werden im vorliegenden Planungsfall erfüllt (s. o. Kap. 4.4). Die Erstellung eines Umweltberichts erfolgt daher nicht.

Im Übrigen werden in Kapitel 6 - Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange Anforderungen dargelegt, die auch in einem Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB zu beachten sind.

4.6. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Davon ausgenommen wären gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützte Biotope, die jedoch im Plangeltungsbereich nicht vorkommen.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

4.7. Verfahrensablauf / Ergänzendes Verfahren

Zur Historie des Verfahrens:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde von der Ratsversammlung am 27.05.2019 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.08.2019 in Form einer Veranstaltung durchgeführt. Daraufhin hat die Ratsversammlung am 23.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.10.2019 bis einschließlich 05.11.2019 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte parallel mit Schreiben vom 25.09.2019.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) zunächst am 16.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Die Satzung ist mithin am 24.12.2019 in Kraft getreten.

Nach dem Inkrafttreten entschloss sich die Stadt Quickborn, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ziel ist die ergänzende Festsetzung einer GRZ für die Gemeinbedarfsfläche. § 214 Abs. 4 ermöglicht die Heilung eines Bebauungsplans im ergänzenden Verfahren und stellt eine „Wiederaufnahme“ des Verfahrens dar. § 4a Abs. 3 BauGB (2017) ist anzuwenden.

Der Entwurf des Bauleitplans ist damit erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Inhaltliche Änderungen sind die Aufnahme einer GRZ von 0,6 für die Gemeinbedarfsfläche und die Korrektur des Höhenbezugssystems bei der Festsetzung 1.1. (Sockelhöhe). Die Änderungen sind mit einem roten Rahmen markiert.

5. Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

5.1. Gemeinbedarfsfläche

Das Plangebiet wird durchgängig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt und dient der Unterbringung der „Waldschule Quickborn“.

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind im Plangebiet Funktionsräume, -flächen und Nebenanlagen angedacht, die für den Betrieb der Schule erforderlich sind.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche folgt somit dem unter Kapitel 2. Planungsanlass und Planungsziele genannten Nutzungs- und Planungszielen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Fläche befindet sich ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude. Im Vorwege haben umfangreiche Abstimmungen mit der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde in Bezug auf die Höhe, Lage und zur Gestaltung des geplanten Neubaus bzw. zur Sanierung des Denkmals stattgefunden.

Im Umgebungsschutzbereich des Denkmals sind besondere Anforderungen u. a. auch an das Maß der baulichen Nutzung und an die überbaubaren Grundstücksflächen zu beachten. Dies betrifft u. a. auch die Außenanlagen.

5.2.1. Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies bedeutet, dass rechnerisch maximal 60 % des jeweiligen Baugrundstücks bebaut werden dürfen. Die GRZ wird als angemessen angesehen, um gemäß dem Grundsatz „sparsam mit Grund und Boden umzugehen“ eine hohe Ausnutzung der Fläche entsprechend den schulischen Anforderungen zu ermöglichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Hofflächen bis zu 50 vom Hundert, jedoch nur bis zu einer maximalen GRZ 0,8 überschritten werden.

5.2.2. Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Mit Rücksicht auf das vorhandene denkmalgeschützte Bestandsgebäude im Plangebiet und zur Umsetzung der anvisierten Nutzung sind 2 Vollgeschosse zulässig. Auf diese Weise können die geplanten, notwendigen, neuen Räumlichkeiten zur Instandsetzung und Erneuerung der Schule realisiert werden.

Aufgrund des vorhandenen Gebäudedenkmal wird unter dem Gebot des „Denkmalschutzbereiches“ eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Sockel-, und Firsthöhe für erforderlich gehalten.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich am denkmalgeschützten Bestandsgebäude und sollen ausreichend Spielraum für die geplante Baukörpergestaltung lassen und mit der vorgeschriebenen Dachneigung eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche und flächensparende Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach) ermöglichen. Sie werden daher folgendermaßen beschränkt:

- Die Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) darf max. 34,22 m üNHN betragen.
- Die Firsthöhe darf im gesamten Plangebiet 11,50 m nicht überschreiten; als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt des Firstes.

Die Überschreitung der angrenzenden eingeschossigen Wohngebäude, sowohl mit der Geschossigkeit als auch mit der Gebäudehöhe, wird zum langfristigen Erhalt für einen Sonderstandort wie eine Schule und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vonseiten der Stadt für notwendig und vertretbar erachtet. Die Festsetzungen ermöglichen die geplante Gebäudekubatur und fügen die künftige Bebauung in den Denkmalschutzbereich ein.

Aufgrund der Lage der Schule westlich der Wohngebäude ist eine Verschattungsproblematik der Nachbargrundstücke allenfalls für die späten Nachmittags- bzw. Abendstunden zu erwarten. Durch die gewählte Dachform (asymmetrisches Satteldach) wird diese reduziert.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenze orientiert sich am denkmalgeschützten Bestand und an dem geplanten Neubauvorhaben. Gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung wird im östlichen Bereich ein Mindestabstand von 6,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten.

Die Bebauung rückt - mit Ausnahme des Feuertreppenhauses - in ihrem Hauptgebäude nicht näher als die Bestandsbebauung an die Nachbarbebauung heran.

Das Baufenster lässt den geplanten Neubau und einen möglichen 2. Bauabschnitt zu, daher liegt im nördlichen Bereich die Baugrenze an der Plangebietsgrenze, um einen direkten Gebäudeanschluss zu ermöglichen.

5.4. Flächen mit Geh-, und Leitungsrechten

Der an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende „Georg-Kolbe-Stieg“ übernimmt wichtige fußläufige Erschließungsfunktionen für das Plangebiet und die angrenzende Wohnbebauung. Hierzu wird die Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingerichtet.

6. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange

(erstellt von Günther und Pollok Landschaftsplanung aus Itzehoe, Stand August 2019)

6.1. Einleitung

Der ca. 0,46 ha große Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 umfasst die Flurstücke 23/24 teilweise, 23/23 und 23/21 der Flur 9 in der Gemarkung Quickborn. Der Plangeltungsbereich wird im Süden durch die Kampmoorstraße, im Westen durch die Ulzburger Landstraße und im Osten durch Wohnbebauungen östlich des Georg-Kolbe-Stiegs, der teilweise auch zum Plangebiet gehört, begrenzt.

Das Plangebiet ist bereits baulich durch die bestehende Waldschule geprägt (siehe Abbildung 6 und Abbildung 7), die auch weitere Flächen nördlich des Plangeltungsbereichs einnimmt. So ist eine unter Denkmalschutz stehendes Gebäude vorhanden, aber auch ein Containerkomplex und in der südöstlichen Ecke des Plangebiets auf Flurstück 23/21 ein kleineres Nebengebäude. Im Nordosten ragen Sanitärgebäude und andere Funktionsgebäude bis in den Planbereich. Ferner sind neben Wegen und dem als Innenhof angelegten Schulhof auch Spielflächen und gestaltete Grünflächen vorhanden. Entlang der Kampmoorstraße und der Ulzburger Landstraße sind in den Grünflächen diverse Baumbestände vorzufinden

Es ist geplant, das unter Denkmalschutz stehende Altgebäude zu erhalten, den Containerkomplex ebenso zu entfernen wie Gebäudeteile der Toiletten und Funktionsräume und dann im Osten des Plangebietes einen neuen Gebäudeteil als Verbindungsbau zu errichten. Der Verbindungsbau erfüllt parallel mit angeschlossener Vorplatzsituation die Funktion des neuen Haupteinganges der Waldschule. Es ist geplant, ein städtebauliches liegendes „U“ zu schaffen, welches zum einen die umliegenden Wohngebiete größtenteils vor einer erhöhten Lärmbelastung durch den Schulbetrieb schützt, und zum anderen zusätzliche Nutzungen auf dem Gelände der Waldschule einrahmt.

Ein von der Ulzburger Landstraße erreichbarer Trafo wird erhalten.

Es wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 111 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) aufgestellt, um folgende Planungsziele zu erreichen:

- Schaffung von geeignetem Planrecht für Umbau und Sanierung der Waldschule Quickborn
- Erhaltung und Schutz der denkmalgeschützten Bausubstanz (Altbau Waldschule)
- Gewährleistung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Grundschulplätzen im Ortsteil Quickborn-Heide.



Abbildung 6 - Blick vom Schulhof auf die Nordseite des alten Schulgebäudes



Abbildung 7 - Blick auf das Nebengebäude auf Fl.st. 23/21 am Georg-Kolbe-Stieg



Abbildung 8 - Blick von Norden auf den entfallenden Container-Komplex



Abbildung 9 - Blick auf den Trafo an der Ulzburger Landstraße auf Flurstück 23/23

Es erfolgt entsprechend dem Flächennutzungsplan unter Einhaltung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Spezifikation als „Schule“.

Dementsprechend ergeben sich aus der baulichen Prägung des Gebietes unter Anwendung des § 13a BauGB im Grundsatz keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, sodass keine Kompensationsmaßnahmen für die planungsrechtliche Vorbereitung von Bebauungen erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG, die in der Planung zu berücksichtigen sind.

Zudem wird klargestellt, dass kein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 21 LNatSchG oder nach einer sonstigen Verordnung / Satzung geschützte Struktur / Fläche durch die Planung betroffen ist oder sein könnte. Besondere Großbäume werden mit einem Erhaltungsgebot planungsrechtlich gesichert.

Ferner sind Aspekte des Ortsbildes bzw. der Eingrünung der Bauflächen von besonderer Bedeutung für die Planung.

Die sonstigen Umweltbelange wie Immissionsschutz (⇒ Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit vorwiegend mit Blick auf den Immissionsschutz), Wasser

(⇒ Flächenentwässerung), Boden (⇒ ggf. belastete Böden etc.), Fläche (⇒ Flächeninanspruchnahme, ggf. bodenordnende Maßnahmen), kulturelles Erbe (⇒ Kulturdenkmal/e), sonstige Sachgüter (bestehende Nutzungen und Nutzungsrechte) werden in Zusammenhang mit anderen Kapiteln der Begründung behandelt. Es ist nicht erkennbar, dass die Planung in einem darzulegenden Maße bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft zu bewertungs- und planungserheblichen Auswirkungen führen wird, da durch die Neubebauung keine Emissionen erwartet werden, die über das allgemeine Maß einer innerstädtischen Fläche für Gemeinbedarf hinausgehen.

Die Planung weist keine besondere Empfindlichkeit gegen die Auswirkungen des Klimawandels auf.

Besondere Arten oder Mengen der Abfallerzeugung sind nicht zu erwarten.

6.2. Bestand, Bewertung und Angaben zur Betroffenheit durch die Planung sowie Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

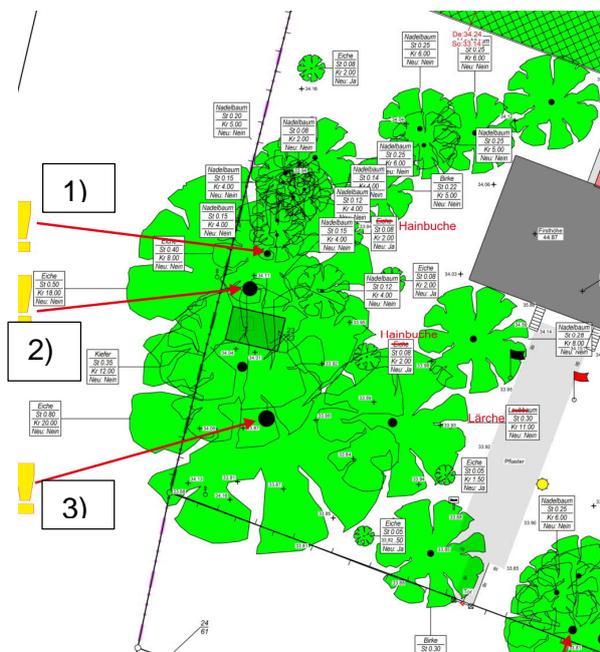
Die Belange des Biotop- und Artenschutzes gemäß BNatSchG werden wie folgt in die Planung eingestellt:

6.2.1. Biotoptypen / Pflanzen:

Im und am Plangebiet sind folgende Biotoptypen vorhanden:

Tabelle 1 - Übersicht der Biotoptypen im Plangebiet

Großbäume im Südwesten

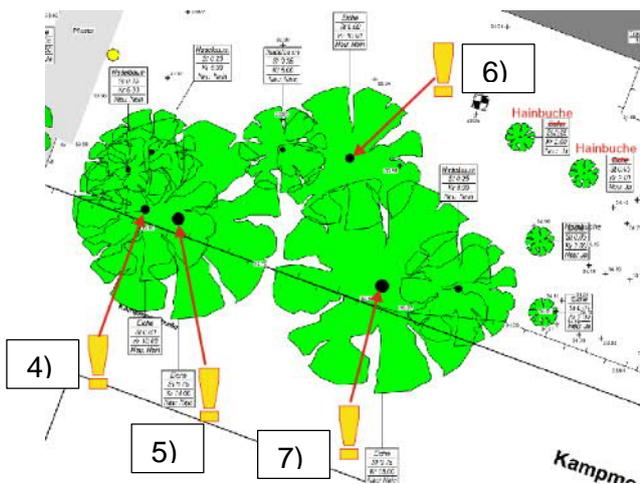


Im südwestlichen Teil des Plangebietes sind folgende Großbäume von besonderer Bedeutung:

- 1) Eiche StØ ca. 0,4 m
- 2) Eiche StØ ca. 0,5 m
- 3) Eiche StØ ca. 0,8 m

Bei den sonstigen Bäumen handelt es sich um Nadelbäume, die nicht zur potenziellen natürlichen Vegetation gehören, oder um gepflanzte junge Laubbäume, die noch keine Größe erreicht haben, die zu einer Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan führen würde.

Großbäume im Süden

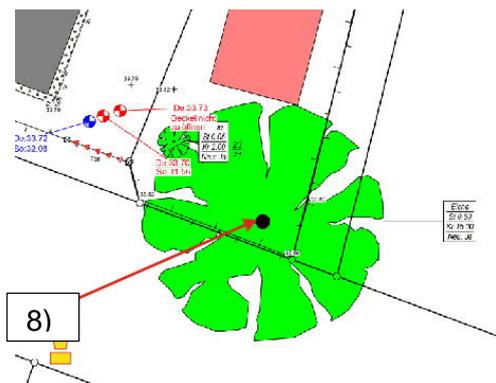


Im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs sind folgende Großbäume von besonderer Bedeutung:

- 4) Eiche StØ ca. 0,8 m
- 5) Eiche StØ ca. 0,75 m
- 6) Eiche StØ ca. 0,6 m
- 7) Eiche StØ ca. 0,75 m

Bei den sonstigen Bäumen handelt es sich um Nadelbäume, die nicht zur potenziellen natürlichen Vegetation gehören, oder um junge gepflanzte Laubbäume, die noch keine Größe erreicht haben, die zu einer Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan führen würde.

Großbaum im Südosten

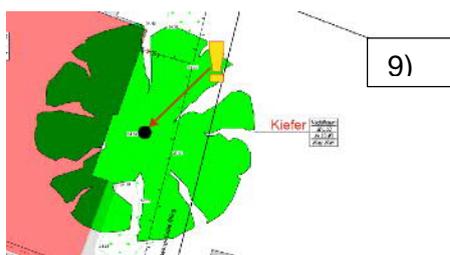


Im südöstlichen Teil des Plangeltungsbereichs steht auf Fl.st. 23/21 in Nähe zum Georg-Kolbe-Stieg folgender Großbaum von Bedeutung

- 8) Eiche StØ ca. 0,6 m

Bei den sonstigen Bäumen handelt es sich um junge gepflanzte Laubbäume, die noch keine Größe erreicht haben, die zu einer Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan führen würde.

Großbaum im Nordosten



Außerhalb aber in Nähe des Plangeltungsbereichs steht im Nordosten auf Fl.st. 23/24 in Nähe zum Georg-Kolbe-Stieg folgender Großbaum von Bedeutung

- 9) Kiefer StØ ca. 0,5 m

Erläuterung: *Kursiv:* landschafts- bzw. ortsbildprägende Bäume

Bebautes Grundstück mit gestalteten Grünflächen / Außenanlagen der Schule



Lage:

verteilt im gesamten Plangebiet außerhalb der versiegelten und bespielten Flächen

Es sind im westlichen und südlichen Bereich von Rasen beherrschte Flächen vorhanden, in den die o. g. Großbäume aber auch Nadelbäume (vorwiegend Fichten) und junge Laubbäume (Eichen, Hainbuchen, Feldahorn) vorzufinden sind.

Zierstrauchpflanzungen sind im Innenhof der Schule und an einigen weiteren Gebäudeseiten vorhanden.

Straßen, Verkehrsflächen

Ulzburger Landstraße



Lage:

Ulzburger Landstraße, Kampmoorstraße,

Georg-Kolbe-Stieg

Ulzburger Landstraße und Kampmoorstraße sind asphaltierte Verkehrsflächen mit anschließenden Gehwegen, die zumindest teilweise durch Grünstreifen von der Verkehrsfläche getrennt sind.

Es bestehen keine hervorzuhebenden hochwertigen Anteile geschützter Biotope; aber: Bäume sind zu beachten.

Kampmoorstraße:



Georg-Kolbe Stieg:



Abbildung 10 - Fotos erstellt von Günther- und Pollok August 2019

Großbäume sind für den Charakter des Plangebiets und bei Stammdurchmessern ab ca. 0,6 m von herauszustellender (⇒ prägender) Wirkung im Orts- bzw. Landschaftsbild.

Erhaltenswerte Großbäume werden mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt; die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig mindestens in der „Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt“, Stammumfang 18 bis 20 cm im Plangebiet zu ersetzen. Innerhalb der gekennzeichneten Wurzelschutzbereiche der zu erhaltenden Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen unzulässig. Weitere Versiegelungen sowie das Verlegen von Leitungen sind zu vermeiden.

Eine darüber hinausgehende Kompensationsverpflichtung infolge von Baumverlusten besteht nicht.

Eine Baumschutzsatzung besteht für Quickborn nicht.

Davon unabhängig soll entsprechend dem grundsätzlichen Erfordernis zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eine Erhaltung von Bäumen – also auch für die nicht individuell zur Erhaltung festgesetzten Bäume - angestrebt werden, sofern dies im Rahmen der Planrealisierung bzw. der Bauausführung unter Beachtung der fachlichen Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der R SBB und der ZTV-Baumpflege umsetzbar ist. Die Bäume können so raumwirksam auf die Gestaltung im Bereich der Waldschule einwirken.

Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162, "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.

Waldflächen liegen westlich der Ulzburger Landstraße, und zwar südwestlich der Kreuzung mit der Kampmoorstraße und nordwestlich des Schulgeländes. Neubauten sind innerhalb eines jeweils 30 m messenden Umkreises nicht geplant und auch nicht vorhanden. (vergl. Abb. rechts: grün markiert sind Waldflächen westlich der Ulzburger Landstraße).



Abbildung 11 - Übersichtsplan der Waldflächen

6.2.2. Schutzgebiete

Im oder am Plangebiet besteht kein Schutzgebiet nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, kein FFH-Gebiet und kein EU-Vogelschutzgebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1 des Kreises Pinneberg liegt bei Trennung durch bereits bebaute Flächen, Straßen und Wald mehr als ca. 400 m nördlich / nordöstlich des Plangebiets. Eine Betroffenheit ist nicht gegeben.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete DE 2226-391 „Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor“ und DE 2225-303 „Pinnau / Gronau“ liegen ca. 2,7 km nordöstlich bzw. ca. 2,7 km südwestlich der Waldschule. Das EU-Vogelschutzgebiet DE 2226-401 „Alsterniederung“ liegt hier flächengleich mit dem FFH-Gebiet DE 2226-391 ca. 2,7 km entfernt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes durch die baulichen Maßnahmen an der vorhandenen Waldschule innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches von Quickborn ohne jeglichen räumlichen Bezug zu den Schutzgebieten sind nicht ersichtlich. Konkrete Emissionsänderungen, die infolge der B-Plan-Realisierung möglicherweise auf eines der entfernt liegenden Natura-2000-Gebiete beeinträchtigend wirken könnten, sind nicht erkennbar.

6.2.3. Artenschutz - Pflanzen

Es ist aufgrund der biogeografischen Situation, aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in Verbindung mit den bisherigen Nutzungen (⇔ im Wesentlichen als Schule mit zugeordneten Funktionsflächen, baulich genutzte Flächen samt funktionsgerechten Grünflächen) sowie insbesondere aufgrund der innerstädtischen Lage und der daraus resultierenden baulichen Vorprägung und der Bodenverhältnisse nicht zu erwarten, dass in dem Gebiet artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten, die gemäß der Bundesartenschutzverordnung besonders oder streng geschützt oder die in Anhang IV der FFH-Richtlinie benannt sind. Diese Pflanzenarten des Anhangs IV benötigen sehr spezielle Standorte und können hier nicht vorkommen.

Daher ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten.

6.2.4. Fauna und Artenschutz - Tiere

Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Nutzungs- und Biotoptypen folgende mögliche Tiervorkommen als faunistische Potenzialabschätzung im Plangebiet auftreten; sie sind somit planungsrelevant:

- Im Bereich der Bestandsgebäude sowie in den Gehölzen aller Art können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen der gehölzreichen Gärten und der Siedlungsräume annehmen könnten. Typische Arten sind u. a. Amsel (*Turdus merula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Elster (*Pica pica*) und Buchfink (*Fringilla coelebs*).

Laubbäume mit von Vögeln genutzten Höhlungen (i. d. R. ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser) sind vorhanden und sollen erhalten werden, sodass keine Eingriffe durch Quartierverluste zu erwarten sind. Nadelgehölze werden im Regelfall aufgrund von deren Harzabsonderungen nicht für Nisthöhlen angenommen.

Brutvögel an Gebäuden wie z. B. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Haussperling (*Passer domesticus*) können nicht ausgeschlossen werden.

Vorkommen von (standortgebundenen) Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen ebenso wenig wie Nistplätze von Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) oder Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) ermittelt worden und auch nicht anzunehmen.

Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Strukturen, des hohen Störpotenzials und der intensiven Nutzung des Schulgeländes sind Brutvorkommen streng geschützter, freibrütender Vogelarten im Plangebiet nicht zu erwarten.

- Zudem können Sommerquartiere von Fledermausarten wie den synanthropen Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus, eventuell auch Großer Abendsegler, Mückenfledermaus oder Rauhhautfledermaus in Höhlungen der Großbäume, hinter abgelösten Rindenpartien und auch im Altgebäude vorkommen.

Im Altgebäude der Schule kann ein Winterquartier ausgeschlossen werden, da es mit negativem Befund intensiv auf Spuren eines Winterquartiers abgesehen wurde. Der Dachbereich ist gut abgedichtet und es wurden keinerlei Kothaufen oder andere Anzeichen für ein Überwinterungsquartier vorgefunden.



Abbildung 12 - Dachboden des Altgebäudes

Das Plangebiet weist aufgrund der Lage am Waldrand bei zugleich innerstädtischen Lage eine geringe generelle Eignung als Nahrungslebensraum für Fledermäuse auf.

- Das Plangebiet liegt am Rand des bekannten Verbreitungsgebiets der Haselmaus. Da jedoch in den Gehölzstrukturen bei der Geländebegehung keine Kobel und keine arttypischen Fraßspuren von Haselmäusen gefunden wurden, wird für das Plangebiet ein Vorkommen ausgeschlossen, sodass keine relevante Betroffenheit der Art anzunehmen ist.
- Ein Oberflächengewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der innerstädtischen Lage sind keine Amphibienvorkommen anzunehmen.

In Gänze (fast) nie auszuschließendes einzelnes Auftreten von Teichmolch, Grasfrosch und Erdkröte ist artenschutzrechtlich nicht relevant. Hinweise auf besondere - artenschutzrechtlich relevante - Artenvorkommen (wie solche von Laubfrosch, Moorfrosch oder Kammmolch) liegen nicht vor. Ausgeprägte Wanderstrecken werden vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage ausgeschlossen.

- Größere Gewässer / Fließgewässer mit einer potenziellen Bedeutung für Fischotter oder Biber sind im Plangebiet nicht vorhanden und es wird kein Gewässer durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes verändert.
- Bewertungsrelevante Reptilienvorkommen werden für das Plangebiet aufgrund des Fehlens von Biotoptypen mit einer Eignung als unverzichtbare Kernhabitate ausgeschlossen.

In Gänze (fast) nie auszuschließendes einzelnes Auftreten von Blindschleiche, Ringelnatter oder Waldeidechse ist artenschutzrechtlich nicht relevant. Hinweise auf besondere - artenschutzrechtlich relevante - Artenvorkommen (wie solche von Zauneidechse, Schlingnatter) liegen nicht vor.

- Habitate für andere artenschutzrechtlich relevante Arten der Mollusken, Libellen, Fische und Käfer bestehen nicht. Die im Plangebiet bestehenden Großbäume werden erhalten.

Im Rahmen einer Datenauskunft aus dem Artenkataster des LLUR wurden mit Datum vom 17.07.2019 von dort keine planungsrelevanten Tiervorkommen mitgeteilt.

Sonstige artenschutzrechtliche und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tiervorkommen sind bisher nicht bekannt. Die Stadt Quickborn verzichtet in Kenntnis der Auskunft des LLUR vom 17.07.2019 und aufgrund der o. g. grundsätzlich eher allgemeinen Bedeutung der Plangebietsflächen auf die Durchführung vertiefender örtlicher Kartierungen von Tiergruppen und die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zum Artenschutz.

Hinsichtlich der vorzunehmenden **artenschutzrechtlichen Prüfung** ist auf Basis einer Potenzialabschätzung (s. obige Angaben zu potenziell vorkommenden Tierarten und Tiergruppen) zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

- Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze und in Gebäude(-teile), die als Brut- und Aufzuchtstätte von Vögeln dienen, artenschutzrechtlich dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist vom 01. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen und an Gebäuden auf den Zeitraum des Winterhalbjahres sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

In dem genannten Zeitraum ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bestehen.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze oder auf Gebäude ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden. Die lokalen Populationen werden nicht beeinträchtigt.

- Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten gilt:

Erfolgen Umbau- und Abrissarbeiten an einem Gebäude(-teil), das als potenzielles Fledermaussommerquartier inkl. eines Tagesverstecks gelten kann (mit nach außen gewandten Öffnungen und Spalten etc. ab ca. Daumenbreite), während des Zeitraums vom 01.03. bis zum 30.11. eines Jahres, so ist vor der Durchführung der Arbeiten durch qualifiziertes Personal eine Prüfung durchzuführen. Aufgrund der wechselnden Aufenthaltsorte von Fledermäusen hat die Prüfung eine Gültigkeit für maximal 5 Kalendertage. Eine Baudurchführung darf nur bei festgestellter Unbedenklichkeit erfolgen.

Im Winter (01.11. bis letzter Tag des Februars) sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Abweichungen von den genannten Zeiträumen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Als Grundlage der Bewertung und der Ableitung erforderlicher Maßnahmen gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich

- durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“
 4. [...] (Zugriffsverbote)

Ansonsten sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Da bei Einhaltung der genannten Schonfristen für Arbeiten an Gehölzen und an Gebäuden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, sind mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen von Habitaten zu ergreifen.

Die Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen und der genannten Vermeidungsmaßnahmen obliegt jeweils dem Ausführenden der Tätigkeit.

Daher ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten.

6.3. Grünordnung und Maßnahmen im Rahmen der Planung besondere Berücksichtigung des Schutzgutes Landschaft (hier: Ortsbild)

Das Plangebiet liegt innerhalb des städtisch geprägten Siedlungsraums von Quickborn in Nähe zu Waldflächen an der Ulzburger Landstraße. Im Plangeltungsbereich selbst besteht der große Gebäudekomplex der Waldschule mit einem zugeordneten Nebengebäude sowie einem Containerkomplex. Passend zum Schulnamen sind sowohl auf dem Schulgelände als auch in dessen Umfeld viele Großbäume vorhanden.

Im Zuge der Planrealisierung soll der bestehende alte Schulgebäudeteil erhalten werden, während der Container-Komplex, ein Nebengebäude und ein Teil des neueren Flachdachbaus im Nordosten entfernt werden und so Raum für einen ergänzenden Gebäudeneubau geben.

Im Zuge der Planrealisierung werden die markanten großen Laubbäume erhalten, aber es wird zumindest teilweise zum Verlust der Nadelbäume und der jüngeren Laubbäume kommen – auch wenn im Grundsatz je nach konkret geplanter Bebauung die Erhaltung einzelner Bestandsgehölze nicht ausgeschlossen ist.

Zur Durchgrünung des Gebietes auch zur Wahrung des Gebietscharakters als „Waldschule“ wird die Pflanzung von Laubbäumen empfohlen, wobei je Baum eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 qm (Mindestbreite von 2,00 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen ist. Diese Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Artenvorschläge für die Bepflanzung von Laubbäumen sind:

Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Sandbirke	- Betula verrucosa
Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre
Vogelkirsche	- Prunus avium

Entlang der Außenseiten des Schulgeländes wird die Anpflanzung und Erhaltung von Laubgehölzhecken auf einem mindestens 1,0 m breiten offenen Vegetationsstreifen empfohlen.

Artenvorschläge für die Heckenpflanzungen sind:

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Weißdorn	- Crataegus monogyna

Für Zaunelemente wird die Bepflanzung je nach Ausführungsart mit Laubgehölzen der o. g. Heckenpflanzungen oder mit Schling- und Kletterpflanzen empfohlen.

Artenvorschläge für die vorgenannten Bepflanzungen von Zaunelementen sind als Heckensträucher:

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus sylvatica
	... und als Schling- und/oder Kletterpflanzen:
Efeu	- Hedera helix
Wilder Wein	- Parthenocissus tricuspidata
Gemeine Waldrebe	- Clematis vitalba
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris

Alle vorgenannten Pflanzungen müssen so ausgeführt werden, dass die Sicherheit und Nutzung des Schulgeländes sowie mit Blick auf die Straßen die Leichtigkeit des Verkehrs bzw. beim Georg-Kolbe-Stieg die Wegnutzung nicht gefährdet wird.

Es wird empfohlen, den nicht überbauten bzw. versiegelten und den nicht als Spiel-/Aufenthaltsbereich beanspruchten Grundstücksanteil der Flächen für Gemeinbedarf als Vegetationsfläche anzulegen - beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen und heimischen Gehölzen).

Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sollten in voller Höhe entweder durch Laubgehölzhecken eingegrünt, mit berankten Pergolen zu überspannt oder mit begrünten Zäunen umgeben werden.

Stellplätze und Erschließungsflächen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,7 darf nicht überschritten werden. In den Wurzelbereichen muss ein wurzelverträglicher Unterbau und Fugenpflaster zur Anwendung kommen.

Infolge der baulichen Veränderungen im Bereich der Waldschule werden bei der Erhaltung der großen Bestandslaubebäume im Sinne einer angemessenen Neugestaltung des Orts- bzw. Landschaftsbildes keine erheblichen und somit keine kompensationspflichtigen Beeinträchtigungen entstehen.

7. Örtliche Bauvorschriften

als Gestaltungssatzung gem. (Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 72a neu eingef. (Art. 1 Ges. v. 29.11.2018, GVOBl. S. 770), 2009)

Um die Realisierung der beschriebenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde entwickelt worden, die jedoch ein gewisses Maß an individuellem Spielraum zulassen. Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden optische Störungen vermieden und die Erhaltung des Denkmalschutzbereiches sowie eines einheitlichen und geschlossenen Erscheinungsbildes gewährleistet. Angesichts dessen werden zur Gestaltung der Fassaden Festsetzungen hinsichtlich der Materialien getroffen. Zudem sind klassische Dachformen mit geneigten Dächern gewünscht (Auf Kapitel 11.4 Denkmalschutz, Seite 29 wird verwiesen).

7.1. Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer auszubilden. Für Vorbauten und untergeordnete Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

Glänzende Dacheindeckungen bei Hauptgebäuden sind unzulässig.

7.2. Außenwände

Die Außenhaut der Hauptgebäude ist in rotem oder rotbuntem Verblendmauerwerk auszuführen. Für Vorbauten und untergeordnete Anbauten sind auch andere Materialien zulässig.

Laut Aussage des Denkmalschutzes soll die Fassade des Neubaus in homogenen, moderat rot-bunten Verblendern (kein Neubau-Flecken-Klinker) ausgeführt werden. Andere Materialien wie Riemchen, Wärmedämmverbundsysteme, HPL-Platten und dergleichen sind wegen des Umgebungsschutzes des Denkmals ausgeschlossen.

8. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt über die vorhandene Anbindung an die Ulzburger Landstraße am westlichen und die Kampmoorstraße am südlichen Plangebietsrand.

An der Ulzburger Landstraße ist bereits eine Zufahrt auf das Schulgelände vorhanden, die auch künftig auf die Stellplatzanlage führt, insofern besteht durch die vorliegende Planung (Sanierung des Schulgebäudes) keine neue Situation.

Zur Vermeidung von Störungen in den Morgenstunden sollen im Zuge der Umsetzung Regelungen zur Verbesserung der Verkehrssituation (Kiss & Ride - Zone, Eingangssituation) gesucht werden.

Die fußläufige und radverkehrstechnische Erschließung verläuft zu dem über den Georg-Kolbe-Weg.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Strom-, Gas-, Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser und Löschwasser ist durch die Stadtwerke Quickborn GmbH durch Anschluss an die bestehenden Leitungen der Stadtwerke Quickborn in der Kampmoorstraße gesichert. Die Leitungen sind bereits vorhanden und werden ggf. projektbezogen erweitert.

9.2. Versorgung mit Telekommunikation/Breitband

Telekommunikation/ Breitband sind im Geltungsbereich durch den Versorgungsträger hergestellt bzw. werden ggf. projektbezogen erweitert.

9.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann im Bestand über das städtische Abwassersiel sichergestellt werden. Die Abführung des Niederschlagswassers kann über den städtischen Regenwasserkanal oder bei Vorliegen entsprechender Bodenverhältnisse auch durch Versickerung auf dem Grundstück erfolgen.

Mit Schreiben vom 25.10.2019 teilt die untere Wasserbehörde/ Wasserschutzgebiete des Kreises Pinneberg mit, dass im Falle einer Versickerung die Durchführbarkeit dieser Entwässerungsart vorab geprüft werden muss. Die Realisierbarkeit einer Versickerung hängt in erster Linie von der Durchlässigkeit des Untergrundes und den Grundwasserständen ab. Diese Rahmenparameter müssen im Vorwege mittels Sondierungen untersucht und nachgewiesen werden. Sollten die Voruntersuchungen ein positives Resultat liefern, müssen die erforderlichen Einleitungserlaubnisse nach § 9 und 8 WHG rechtzeitig von der Stadt als abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft beantragt werden. Auf die Einhaltung der für Versickerungsanlagen maßgebenden Vorschriften (z. B. Arbeitsblatt DWA-A 138) wird hingewiesen.

Für die Umsetzung der Baumaßnahme werden die notwendigen Untersuchungen im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung durchgeführt.

9.4. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Kreis Pinneberg durchgeführt.

Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der nächstgelegenen, von den Fahrzeugen der Müllabfuhr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, bereitzustellen. § 16 der UVV Müllbeseitigung ist zu beachten. Die Entsorgung muss auch während der Bauphase sichergestellt sein.

10. Bodenaufbau, Altlasten/Altablagerungen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, altlastrelevante Betriebe und/ oder Altablagerungen vor.

Zum Schutz des Mutterbodens und zur Senkung der CO₂-Belastung durch die Abfuhr sollte der anfallende Bodenaushub möglichst im Plangebiet verbleiben. Ist dies nicht möglich, soll er in geeigneter Weise an anderer Stelle wiederverwertet werden. Nicht wiederverwendeter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend davon, in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container).

11. Nachrichtliche Übernahme

11.1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets Quickborn. Hieraus ergeben sich Anforderungen an die bauliche Ausnutzung des Grundstücks, die als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen werden und bei der Ausbauplanung zu beachten sind.

11.2. Grundwasser

Mit Schreiben vom 25.10.2019 weist die untere Wasserbehörde/ Grundwasser darauf hin, dass Grundwasserentnahmen, z. B. Grundwasserhaltungen für Baumaßnahmen grundsätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen darstellen und die entsprechenden Anträge rechtzeitig gestellt werden müssen.

11.3. Notbrunnen

Mit oben genannte Schreiben wird auch auf einen Notbrunnen „Waldschule“ der Stadt Quickborn hingewiesen. Dieser befindet sich in der Südostecke des Plangebietes. Dieser ist zu schützen und gem. den Vorgaben des Wassersicherungsgesetzes zu warten.

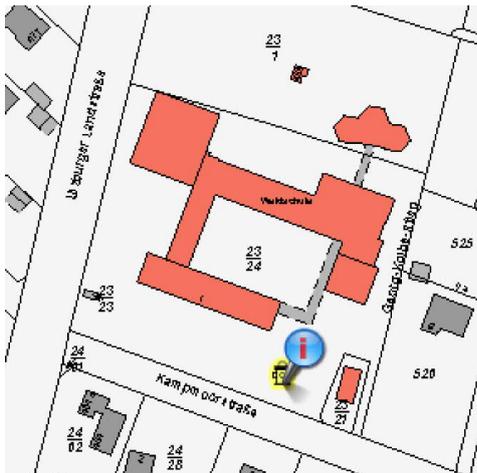


Abbildung 13 - Lage des Notbrunnens

11.4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Baudenkmal. Das Denkmal ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Veränderungen am Gebäude sind nur in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig. Hierzu hat es umfangreiche Abstimmungen hinsichtlich der Gestaltung, der zu verwendenden Materialien, der Farbgebung, usw. gegeben. (Auf Kapitel 7. Örtliche Bauvorschriften wird verwiesen).

Im Umgebungsschutzbereich des Denkmals ist der geplante Neubau mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Im vorweg wurde der Anordnung des Neubaus und der geplanten Baukörperausbildung, sowie der Dachgestaltung seitens der unteren Denkmalschutzbehörde zugestimmt.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) Denkmalschutzgesetz (DSchG) durch die Umsetzung der vorliegenden Planung zu erwarten sind.

Ferner wird auf § 15 DSchG verwiesen; Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

11.5. Wald

Südwestlich des Schulgeländes, bzw. westlich der Ulzburger Landstraße, befinden sich Waldflächen. Gebäude sind innerhalb des jeweils 30 m messenden Umkreises nicht vorhanden und auch nicht geplant. Auf den Waldabstand gem. § 24 Abs. 1 LWaldG wird hingewiesen. Er ist in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet.

12. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen wieder.

Tabelle 2 - Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in ha
Gemeinbedarf	0,455
davon GFL-Recht	0,017
davon Baufeld (Baugrenze)	0,163
Versorgungsfläche - Elektrizität	0,001
Räumlicher Geltungsbereich	0,456

Stand: 23.08.2019

13. Kosten

Die Stadt trägt die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

14. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich 1. Bauabschnitt B-Plan 111 A	5
Abbildung 2 - Denkmalsgeschütztes Gebäude - historische Aufnahme	7
Abbildung 3 - Auszug aus dem Lageplan - 1. Bauabschnitt links und 2. Bauabschnitt rechts	8
Abbildung 4 - Einteilung der Bauabschnitte - 1. Blau / 2. Rot	9
Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	11
Abbildung 6 - Blick vom Schulhof auf die Nordseite des alten Schulgebäudes	17
Abbildung 7 - Blick auf das Nebengebäude auf Fl.st. 23/21 am Georg-Kolbe-Stieg	17
Abbildung 8 - Blick von Norden auf den entfallenden Container-Komplex	17
Abbildung 9 - Blick auf den Trafo an der Ulzburger Landstraße auf Flurstück 23/23	17
Abbildung 10 - Fotos erstellt von Günther- und Pollok August 2019	20
Abbildung 11 - Übersichtsplan der Waldflächen	21
Abbildung 12 - Dachboden des Altgebäudes	23
Abbildung 13 - Lage des Notbrunnens	30
Tabelle 1 - Übersicht der Biotoptypen im Plangebiet	18
Tabelle 2 - Flächenbilanz	31

Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Quickborn in ihrer Sitzung am
..... gebilligt.

Quickborn,
STADT QUICKBORN

(Thomas Beckmann)
Der Bürgermeister