

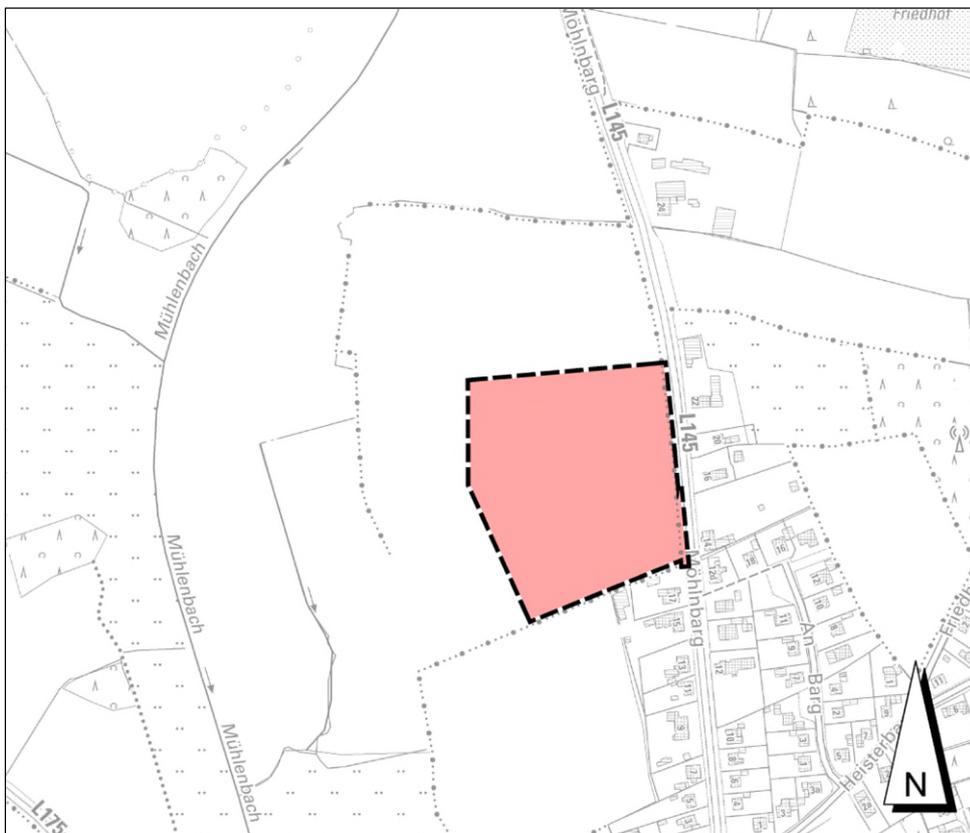
Gemeinde Schafstedt

Bebauungsplan Nr. 22

für das Gebiet "westlich der Straße Möhlnberg (L 145) und östlich des Mühlenbaches (Teilfläche von Nordloh)"

Bearbeitungsstand: 04.02.2021, Vorentwurf; § 4 (1) BauGB
Bvh.-Nr.: 20054

Begründung



Auftraggeber

Gemeinde Schafstedt
über das Amt Mitteldithmarschen
Hindenburgstraße 18
25704 Meldorf

Auftragnehmer

Ingenieurgesellschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Projektbearbeitung

Leitung:
Dipl.-Ing. Städtebau/Stadtplanung
Tom Schmidt
(048 35) 97 77 – 243
t.schmidt@sass-und-kollegen.de

Umweltbericht erstellt von:

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Kristin Oppermann
k.oppermann@sass-und-kollegen.de

Inhalt

1.	Plangrundlagen	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Raumordnungsplanung	3
1.4	Flächennutzungsplanung	4
1.5	Wohnraumbedarf, Innenentwicklung	6
1.6	Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Schafstedt	7
1.7	Standortalternativenprüfung	9
2.	Planinhalte	12
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
2.3	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
2.4	Nebenanlagen, Carports und Garagen	16
2.5	Verkehrsflächen	16
2.6	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)	17
2.7	Oberflächenentwässerung	18
2.8	Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen	18
2.9	Sonstige Festsetzungen	19
2.10	Nachrichtliche Übernahmen	19
2.11	Darstellungen ohne Normcharakter	19
2.12	Flächenbilanzierung	20
3.	Fachplanungen	21
3.1	Versorgung	21
3.2	Entsorgung	22
3.3	Verkehr	23
3.4	Immissionsschutz	23
3.5	Belange von Kindern und Jugendlichen	24
3.6	Wasserhaushaltsbilanz	24
3.7	Denkmalschutz	25
3.8	Kampfmittelräumung	25
4	Umweltprüfung	27
4.1	Angaben zum Standort	27
4.2	Fachplanungen	27
4.3	Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen – Ausblick Ausgleich	28
4.4	Weiteres Vorgehen in der Umweltprüfung	29
5	Aufgaben und Kosten für die Gemeinde als Entwicklungsträger	29
	Anlagen	30

1. Plangrundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeindevertretung Schafstedt hat auf ihrer Sitzung am 27.08.2020 die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 22 beschlossen. Die Bauleitpläne werden im Parallelverfahren aufgestellt. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das neue Wohngebiet umfasst unter Berücksichtigung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens (vgl. **Kap. 1.6** "Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Schafstedt") 25 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser. Anlass der Planung ist die vor Ort verstärkt auftretende Nachfrage vor allem nach Einfamilienhäusern, die allein durch die Entwicklung von Innenentwicklungspotenzialen nicht zu decken ist. Die Innenentwicklungspotenziale, die in Schafstedt kurz- und mittelfristig an den Markt gebracht werden, sind kleinteiliger strukturiert und wenden sich überwiegend an Senioren- oder Singlehaushalte (vgl. **Kap. 1.5** "Wohnraumbedarf, Innenentwicklung" bzw. **Anlage 1**).

Die Gemeinde Schafstedt hat sich zum Ziel gesetzt, durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und die gleichzeitige, maßvolle Ausweisung neuen Baulands, der hohen Nachfrage nach Baumöglichkeiten gerecht zu werden und damit dem allgemein negativen demographischen Trend entgegenzusteuern. Die Gemeinde Schafstedt ist verkehrsgünstig an der Autobahn 23 im Abschnitt zwischen Heide und Itzehoe gelegen und verfügt über eine Grundschule. Das macht die Gemeinde Schafstedt als Wohnstandort attraktiv. Mit dem neuen Baugebiet "Möhlbnarg" sollen gezielt Familien mit Kindern angesprochen werden. Die Kontinuität und Stärke der Nachfrage in diesem Segment zeigt sich am letzten Baugebiet "Geestbnarg" (Bebauungsplan Nr. 19), das innerhalb kürzester Zeit vollständig aufgesiedelt wurde.

Um die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Schafstedt weiterhin stabil zu halten, soll dem Wegzug von Einwohnern, insbesondere von Familien mit Kindern, entgegengewirkt werden. Mit der Entwicklung des Baugebiets soll für diese Zielgruppe ein attraktives Angebot entstehen, das sie dauerhaft an die Dorfgemeinschaft binden soll. In zweiter Linie soll auch dem Zuzug von neuen Einwohnern Möglichkeiten eröffnet werden. Beides dient dazu, das Gemeinwesen der Gemeinde Schafstedt zu erhalten und zu stärken.

Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung an der Straße Möhlbnarg und führt so die Wohngebietsentwicklung im nördlichen Bereich von Schafstedt fort. Die Fläche wurde im Rahmen der "Aktualisierung der Innenentwicklungsanalyse 2020" gemeinsam mit anderen Flächen geprüft und dort als besonders für die Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Schafstedt geeignete Fläche hervorgehoben und empfohlen (vgl. **Kap. 1.7** "Standortalternativenprüfung" bzw. **Anlage 1**).

Gleichwohl wird die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schafstedt im Bereich Nordloh mit der vorliegenden Planung als abgeschlossen angesehen. Der Standort ist für die geplante Größe geeignet, soll aber nicht als Schwerpunkt der künftigen gemeindlichen Entwicklung ausgebildet werden. Es ist konzeptionell so erwünscht, dass von der Planstraße aus keine weiteren Stichwege nach Westen oder nach Norden führen, die es nahelegen würden, zu einem späteren Zeitpunkt angrenzende landwirtschaftliche Flächen für eine weitere wohnbauliche Entwicklung zu erschließen.

Die Planung erfordert die 14. Änderung des Flächennutzungsplans, da das Plangebiet im bisher gültigen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die durch die Bauleitplanung sowie die Erschließungsplanung verursachten Kosten werden von der Gemeinde Schafstedt getragen und über die Grundstücksverkäufe refinanziert.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 14. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 22 befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Schafstedt, "westlich der Straße Möhlnbarg (L 145) und östlich des Mühlenbaches". Das Plangebiet ist eine Teilfläche einer als "Nordloh" bezeichneten, ca. 2,65 ha großen landwirtschaftlichen Fläche (Flurstück 48 der Flur 4 der Gemarkung Schafstedt). Das Plangebiet wird aus dem Flurstück 48 herausgelöst und hat eine Größe von ca. 2,68 ha. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Landesstraße 145, die in diesem Bereich aber innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und auf die Höchstgeschwindigkeit Tempo 50 reduziert ist. Die Autobahn 23 liegt ca. 1.700 m in westlicher Richtung.

Das Plangebiet (jeweils Plangebietsmittelpunkt und Luftlinie) liegt etwa 350 m nord-nordwestlich vom Ortszentrum (Dorfplatz, Feuerwehrgebäude) entfernt. Einkaufsmöglichkeiten im Ort gibt es, abgesehen von einem Backwarenverkauf, nicht. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Albersdorf, ca. 5 km in nördlicher Richtung. Kindergarten und Grundschule liegen in ca. 1 km Entfernung im südlichen Bereich der Ortslage. Dort ist auch ein Schwimmbad vorhanden. Weiterführende Schulen haben ihre nächsten Standorte in den Gemeinden Albersdorf und Burg (Gemeinschaftsschulen) sowie in den Städten Meldorf und Heide (Gymnasien).

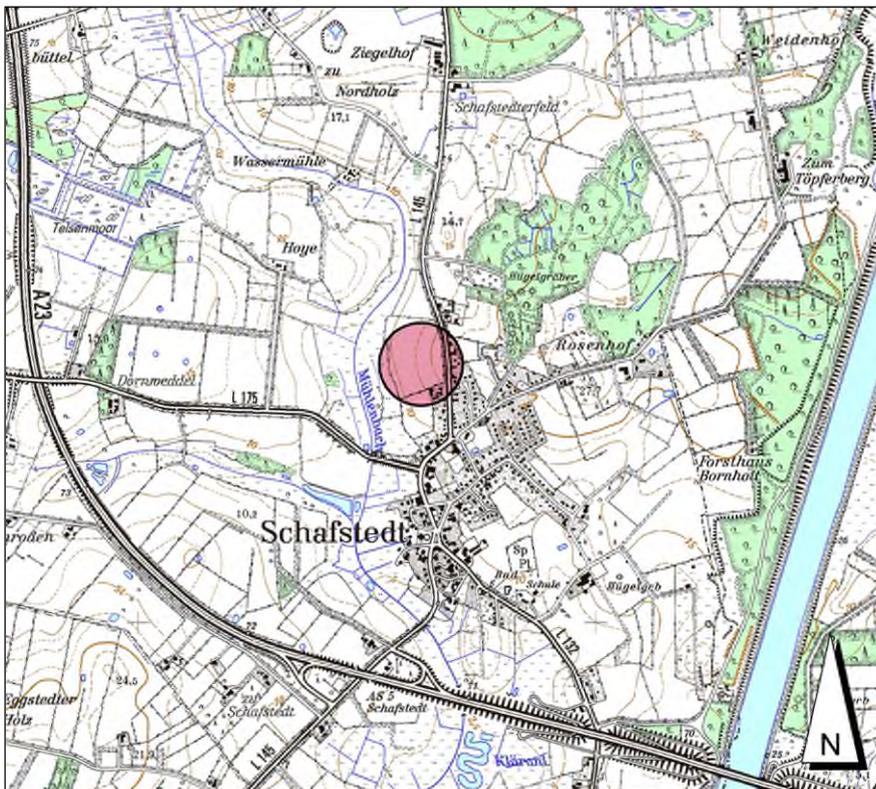


Abb. 1: Übersichtskarte; Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

1.3 Raumordnungsplanung

Gemäß **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung, Entwurf 2018 (LEP)**, liegt die Gemeinde Schafstedt im ländlichen Raum (vgl. Text-Ziffer 2.3 LEP). Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Gemeinde Schafstedt liegt im Bereich der Landesentwicklungsachse entlang der Autobahn 23 (vgl. Text-Ziffer 2.5). Die Gemeinde und damit auch das Plangebiet liegen in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 4.7.2). Die Gemeinde besitzt keine zentralörtliche Funktion.

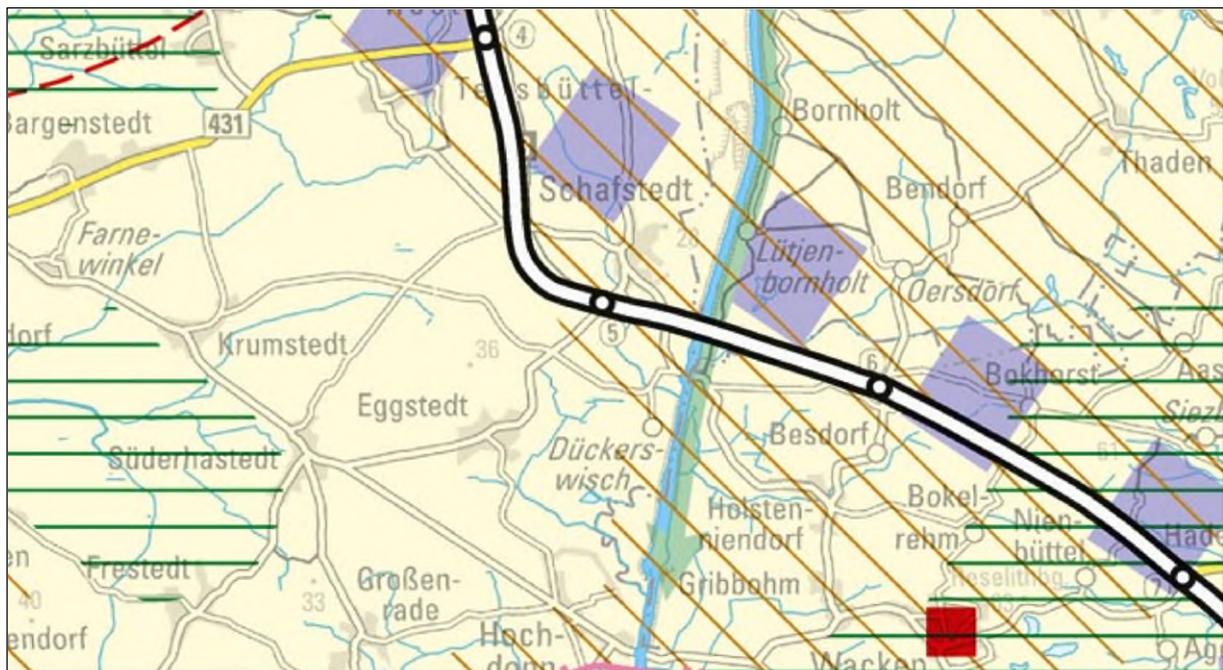


Abb. 2: Auszug aus dem LEP, Fortschreibung, Entwurf 2018, ohne Maßstab

Auch im **Regionalplan für den Planungsraum IV** in der Fassung der Fortschreibung von 2005 (RP IV) wird Schafstedt als Gemeinde im ländlichen Raum (vgl. Ziffer 4.3) eingestuft. Die Gemeinde Schafstedt ist Teil eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 5.3).

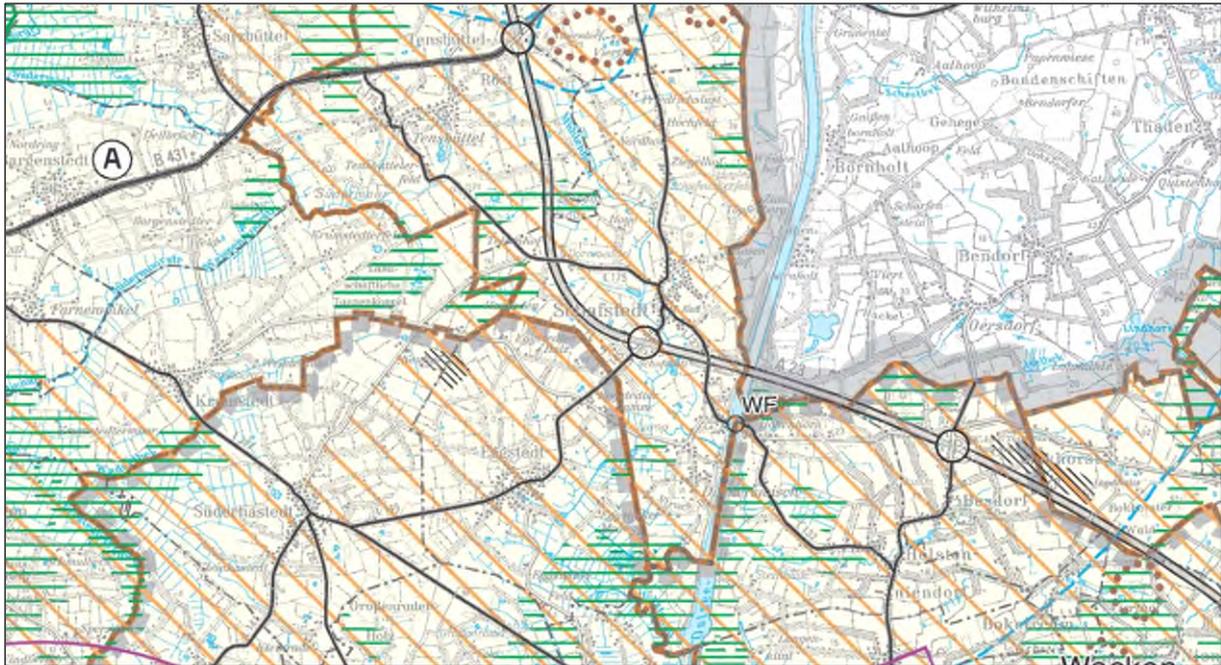


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV, ohne Maßstab

Auf den Der **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III** (Stand Januar 2020) und den **Landschaftsplan** der Gemeinde Schafstedt (Stand 1998) wird im Umweltbericht näher eingegangen (siehe **Kapitel 4**).

1.4 Flächennutzungsplanung

Der gültige **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Schafstedt von 1997 (Neuaufstellung) stellt die Fläche des Baugebiets als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Südlich grenzt eine Wohnbaufläche an. In ca. 150 m Entfernung in östlicher Richtung ist eine "Fläche für Abgrabungen – Kies und Sand" dargestellt. Es handelt sich um eine ehemalige Kiesgrube, die nicht mehr in Betrieb befindlich ist.

Damit der Bebauungsplan Nr. 22 mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird die 14. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist deshalb im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB anzupassen. Entsprechend den im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen soll die Fläche als Wohnbaufläche -W- dargestellt werden.

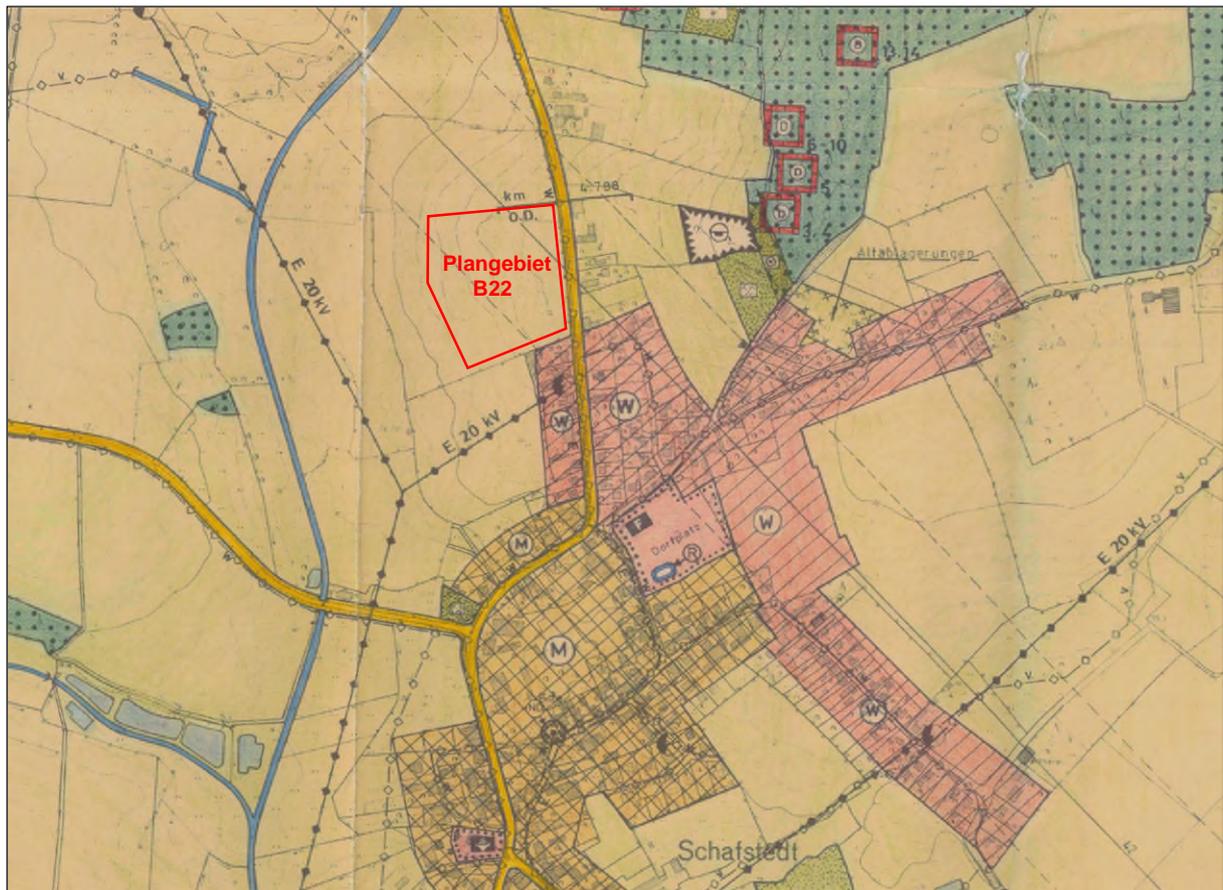


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schafstedt (Neuaufstellung 1997), eingefügt ist die Umgrenzung der 14. Änderung, ohne Maßstab

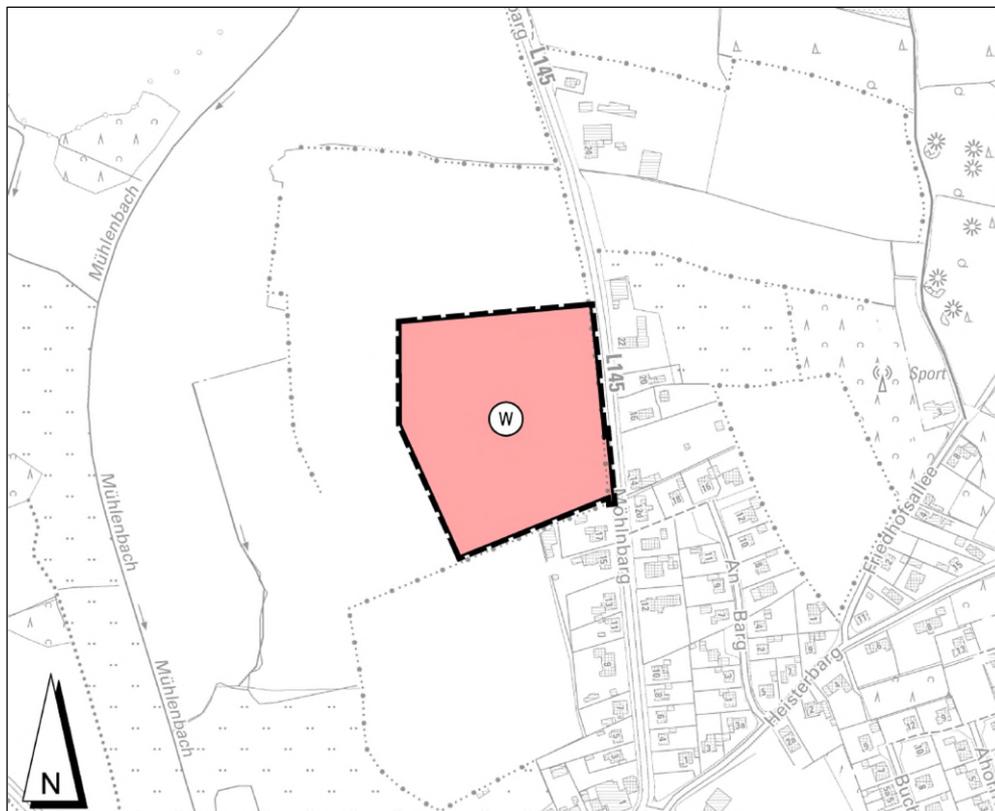


Abb. 5: 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schafstedt, ohne Maßstab

1.5 Wohnraumbedarf, Innenentwicklung

In den Jahren 2000 bis 2019 hat die Gesamtbevölkerung in der Gemeinde Schafstedt von 1315 auf 1248 Personen abgenommen. Nach zwischenzeitlich hohen Bevölkerungszahlen (2006: 1364 Einwohner; 2011: 1364 Einwohner) hat sich die Einwohnerzahl bis 2019 tendenziell verringert (vgl. **Abb. 6**).

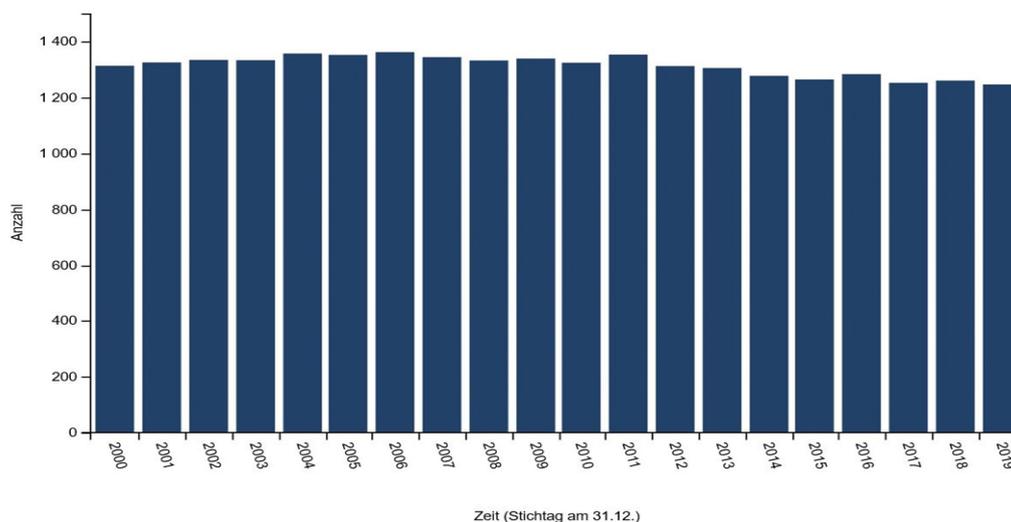


Abb. 6: Bevölkerungsstand in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.

Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2019.

Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

Demgegenüber ist in Schafstedt eine kontinuierliche Wohnungsbautätigkeit zu erkennen, die zeigt, dass Schafstedt ein attraktiver Wohnstandort ist. Im Durchschnitt der Jahre ab 2014 sind vier Wohneinheiten pro Jahr entstanden (vgl. **Abb. 7**). Diese Bau-Kontinuität sollte auch für die Zukunft gesichert und ausgebaut werden, um dem negativen Trend der Bevölkerungsentwicklung entgegenzusteuern. Die große Nachfrage nach Wohnraum ist zum einen an der zügigen Aufsiedelung des Bebauungsplans Nr. 19 "Geestbarg" abzulesen. Aber auch im Innenbereich sind für die überwiegende Anzahl der entwickelbaren Potenzialflächen bereits Bauanträge gestellt.

Die Aktualisierung der Innenentwicklungspotenziale 2020 (vgl. **Anlage 1**) kommt daher zu dem Schluss, dass es ein angemessenes Ziel für die Gemeinde Schafstedt sei, eine Baufertigstellungs-Rate von vier bis fünf Wohneinheiten pro Jahr beizubehalten bzw. auch in Zukunft kontinuierlich zu ermöglichen. **Gerechnet von 2021 bis 2030 entspricht dies 40 bis 50 Wohneinheiten.**

Die Gemeinde Schafstedt engagiert sich nach Kräften für wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich und ist dabei auch erfolgreich. So wurde bspw. in der Hohenhörner Straße ein Bauantrag für eine Seniorenwohnanlage mit 6 Wohneinheiten gestellt. Weitere 7 Wohneinheiten entstehen auf privaten Grundstücken im Bereich Einmündung Hauptstraße/Möhlbarg. In anderen Fällen liegt es nicht in der Hand der Gemeinde eine gewünschte Innenentwicklungsmaßnahme konkret anzustoßen, da sich die Potenzialflächen im Innenbereich zumeist in privater Hand befinden.

Mit dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) und der Novellierung des Baugesetzbuches von 2013 wurde im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung gegenüber denen im Außenbereich betont. Im Rahmen der Innenentwicklung sind im Wesentlichen folgende Gebiete bzw. Flächen zu untersuchen:

- Baulücken im unbeplanten Innenbereich;
- bebaute Grundstücke im unbeplanten Innenbereich, die für eine Umnutzung zugunsten von Wohnraum in Frage kommen;
- sowie unbebaute Flächen in Wohngebieten, für die ein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 wurde eine Aktualisierung der Innenentwicklungspotenzialanalyse von 2016 beauftragt und im November 2020 abgeschlossen (**vgl. Anlage 1**). Die Entwicklungspotenziale wurden darin nach ihren Entwicklungsvoraussetzungen (z.B. "Baulücke", "Hinterlandbebauung", "Privatgarten" etc.) und ihrer zeitlichen Realisierungsperspektive differenziert erhoben und mittels einer Tabelle sowie kartographisch dokumentiert. Die Realisierungsperspektive bezieht sich auf die zeitlichen Horizonte des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (2018, Entwurf-Fortschreibung). Dabei wird angenommen, dass die kurz- und mittelfristigen Potentiale bis zum Jahr 2030 und die langfristigen Potentiale ab 2031 realisiert werden.

Im Ergebnis zeigt die Gemeinde Schafstedt kurz- bis mittelfristig realisierbare Potenzialflächen (Zeitraum bis einschließlich 2030) im Umfang von 21 Wohneinheiten. Darüber hinaus wurden 3 weitere Wohneinheiten auf Potenzialflächen mit einer langfristigen Perspektive (ab 2031) dokumentiert.

1.6 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Schafstedt

Schafstedt ist im raumordnerischen Sinne eine **Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion**. Maßgebend für die wohnbauliche Entwicklung ist daher der wohnbauliche Entwicklungsrahmen, der durch den Landesentwicklungsplan (LEP) definiert wird. Angewendet wird derzeit der für die Fortschreibung (Entwurf 2018) aktualisierte wohnbauliche Entwicklungsrahmen, der am Stichtag des 31.12.2017 ansetzt. Für die kommunale Bauleitplanung bedeutet dies, dass für eine Gemeinde im ländlichen Raum, die den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen beachten muss, ein Rahmen von bis zu 10 Prozent an neuen Wohnungen gesetzt ist, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2017. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bezieht sich auf den Zeitraum 2018 bis 2030 (vgl. Ziffer 3.6.1 des Entwurfs 2018 zur Fortschreibung des LEP).

Die Regionalstatistik (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Regionaldaten für Schafstedt) weist für die Gemeinde Schafstedt zum 31.12.2017 eine Anzahl von 631 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden aus. Dies bedeutet bis 2030 einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 63 Wohnungen. In den Jahren 2018 sind 9 bzw. 3 Wohneinheiten (2019) neu entstanden (**vgl. Abb. 7**).

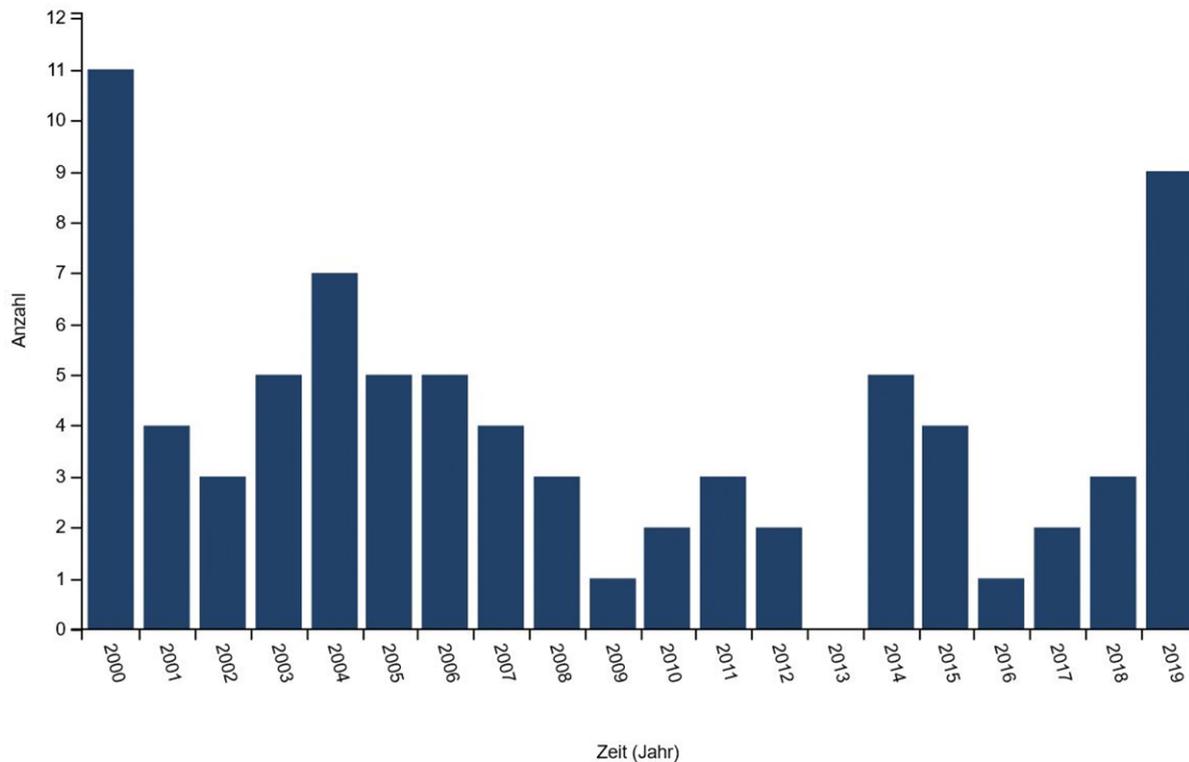


Abb. 7: Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in der Gemeinde Schafstedt bis 2019

Unter Baufertigstellungen werden die Fertigstellungen von genehmigungs- oder zustimmungsbedürftigen sowie kenntnisgabe- oder anzeigepflichtigen oder einem Genehmigungsverfahren unterliegenden Baumaßnahmen verstanden. Aktueller Stand dieser Statistik: 2019.

Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

Entsprechend des im § 1 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) formulierten Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, sind in diesem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen auch die Innenentwicklungspotenziale zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass vor einer Neuausweisung von Wohngebieten im Außenbereich, zunächst die Potenziale durch Schließung von Baulücken, durch Nachverdichtung im Bestand und durch Umnutzung bisher gewerblich oder anderweitig genutzter Immobilien auszuschöpfen sind. Für die Gemeinde Schafstedt wurde aktuell die bereits genannte Aktualisierung der Innenentwicklungsanalyse 2020 (vgl. Anlage 1) durchgeführt. Demnach könnten kurz- und mittelfristig (bis 2030), z.B. durch die Schließung von Baulücken, ca. 21 Wohnungen im gesamten Gemeindegebiet entstehen.

Auf den genannten Grundlagen kann der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis 2030 berechnet werden. Dieser stellt sich wie folgt dar:

Gemeinde Schafstedt

Wohnungsbestand 31.12.2017	631 WE
davon 10%	
Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2030	63 WE
abzgl.	
Baufertigstellungen 2018 und 2019	12 WE

abzgl.

Baufertigstellungen 2020 (Schätzung) 7 WE

abzgl.

Innenentwicklungspotentiale 21 WE

Verbleibender Rahmen bis 2030 (63 WE - 40 WE) 23 WE

Bei der Betrachtung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ist zu beachten, dass ein erheblicher Anteil von einem Drittel (21 WE von 63 WE) im Rahmen der künftigen Innenentwicklung erbracht werden. Sechs dieser 21 im Innenbereich kurz- und mittelfristig entstehenden Wohnungen gehören zu einer Seniorenwohnanlage und damit zu einem sehr spezialisierten gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkt. Weiterhin ist zu beachten, dass fünf der verfügbaren Innenentwicklungspotenzial-WE im B-Plan Nr. 12 im Ortsteil Dückerswisch verortet sind und deshalb nicht zu der Nachfragesituation in der Ortslage Schafstedt passen.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Entwicklung von 25 neuen Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser im Plangebiet als angemessen. Aufgrund von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Wohnbauvorhaben und auf der Grundlage der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, werden im Plangebiet bis zu 27 Wohnungen entstehen. In Gemeinden im ländlichen Bereich wird nach wie vor das klassische Einfamilienhaus bevorzugt, während Gebäude mit zwei Wohnungen die Ausnahme bleiben. Auch bei Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern entstehen in ca. 10% der Fälle Gebäude als Doppelhaus oder als Einzelhaus mit einer Einliegerwohnung.

1.7 Standortalternativenprüfung

Im Rahmen der Aktualisierung der Innenentwicklungspotenziale (**vgl. Anhang 1**) wurden die Außenbereichsflächen mit Anschluss an den Siedlungskörper der Ortslage Schafstedt hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau untersucht. Alle weiteren Außenbereichsflächen im Gemeindegebiet kommen aus städtebaulichen Gründen (Zersiedelung der Landschaft) für eine Siedlungserweiterung nicht in Frage.

Abbildung 8 zeigt für viele direkt an den Siedlungskörper angrenzende Flächen auf, weshalb eine Entwicklung (Stand 2020) ungünstig oder nicht möglich ist. Die wesentlichen Restriktionen sind

- Geruchsimmissionen (Tierhaltung)
- Lärm- und Geruchsimmissionen (Gewerbe)
- Bereits verplante oder in Nutzung befindliche Fläche ("Maßnahmenfläche", "Dorfplatz", "Baumschule", "GE (FNP)", "Hofstelle in Betrieb")
- Ökologisch sensibel ("Nähe Mühlenbach")
- Schwieriger Baugrund ("Vernässter Standort")
- Altablagerungen
- Fehlende Erschließung

Die **potenzielle Wohnbaufläche Nr. 1** ("MöhlInbarg", das vorliegende Plangebiet) befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage am MöhlInbarg (L 145). Die L 145 ist hier auf Ortsgeschwindigkeit (Tempo 50) reduziert. Die Fläche fällt zum Mühlenbach ab, hält aber ausreichenden Abstand, um dessen ökologische Funktion nicht zu beeinträchtigen. Durch ein entsprechendes Regenwasser-Management ließen sich in der Nähe des Mühlenbachs sogar weitere ökologisch wertvolle Flächen schaffen. Abgesehen von den Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen umgebenden Landwirtschaft ergeben, ist die Fläche grundsätzlich immissionsarm.

Die **potenzielle Wohnbaufläche Nr. 2** befindet sich südlich der Wohnbebauung "Lindenstraße" (B-Pläne Nr. 11 und 13) und verfügt mit der Verlängerung der Lindenstraße über einen vorgestreckten Anschluss an die äußere Erschließung. Die Fläche ist relativ stark nach Süden geneigt (ca. 7 m auf ca. 170 m). Westlich angrenzend an das potenzielle Baugebiet wurde eine unmaßstäblich große Gewerbehalle mit Solardach errichtet, die die angrenzenden Freiflächen stark dominiert. Die Fläche wird von einer Sielverbandsanlage durchquert, die bei einer Wohnbauentwicklung verlegt oder planerisch eingebunden werden müsste.

Die **potenzielle Wohnbaufläche Nr. 3** grenzt an drei Seiten an den Siedlungskörper an und ist von den drei hier beschriebenen Flächen die am besten "eingebundene". Von der Straße OIn Esch ist ein Anschluss an die äußere Erschließung vorgestreckt; im südwestlichen Bereich kann an die Judenstraße angeschlossen werden. Südlich liegt der gemeindliche Schul- und Sportkomplex. Dieser wäre bei einer Entwicklung hinsichtlich der Lärmentwicklung zu prüfen. Weiterhin zu prüfen wären die Geruchsmissionen durch den Schweinemastbetrieb an der Hohenhörner Straße. Die Flächen sind Teil einer Vollerwerbs-Landwirtschaft. Ein Entwicklungsinteresse ist nicht erkennbar.

Fläche	Beschreibung, Eignung und Hemmnisse
Fläche Nr. 1	Randlage nördlich der westlichen Bebauung MöhlInbarg; Ackerfläche, eingefasst von Knicks; Äußere Erschließung über Möhlenbarg (L 145) direkt anliegend; RW-Entwässerung in Richtung Mühlenbach möglich, dabei Schaffung von großzügigen Vernässungsflächen; immissionsarm
Fläche Nr. 2	Randlage südlich des Wohngebiets Lindenstraße (B-Pläne Nr. 11 u. 13); Ackerfläche, eingefasst von Knicks, teils sehr bewegte Topographie ; benachbart zu solitär stehender Gewerbehalle mit dominanter Wirkung , baurechtliche Situation der Halle ungeklärt; Sielverbandsanlage durchquert Standort
Fläche Nr. 3	Eingebettete Lage, an drei Seiten angrenzend an den Siedlungskörper; Erschließung möglich über OIn Esch und Judenstraße; Acker- bzw. Weidefläche; Vollerwerbs-Landwirtschaft, kein Entwicklungsinteresse erkennbar ; Geruchs-Immissionen durch benachbarten Schweine-Mastbetrieb ; ggfs. Lärmimmissionen durch südlich gelegene Sportfläche

Tab. 1: Liste der Eignungsflächen für den Wohnungsbau in der Gemeinde Schafstedt

2. Planinhalte

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den im Kap. 1.1 genannten Planungszielen werden die Bauflächen als **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gem. § 4 BauNVO. Um den Charakter als Wohngebiet zu betonen, werden die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

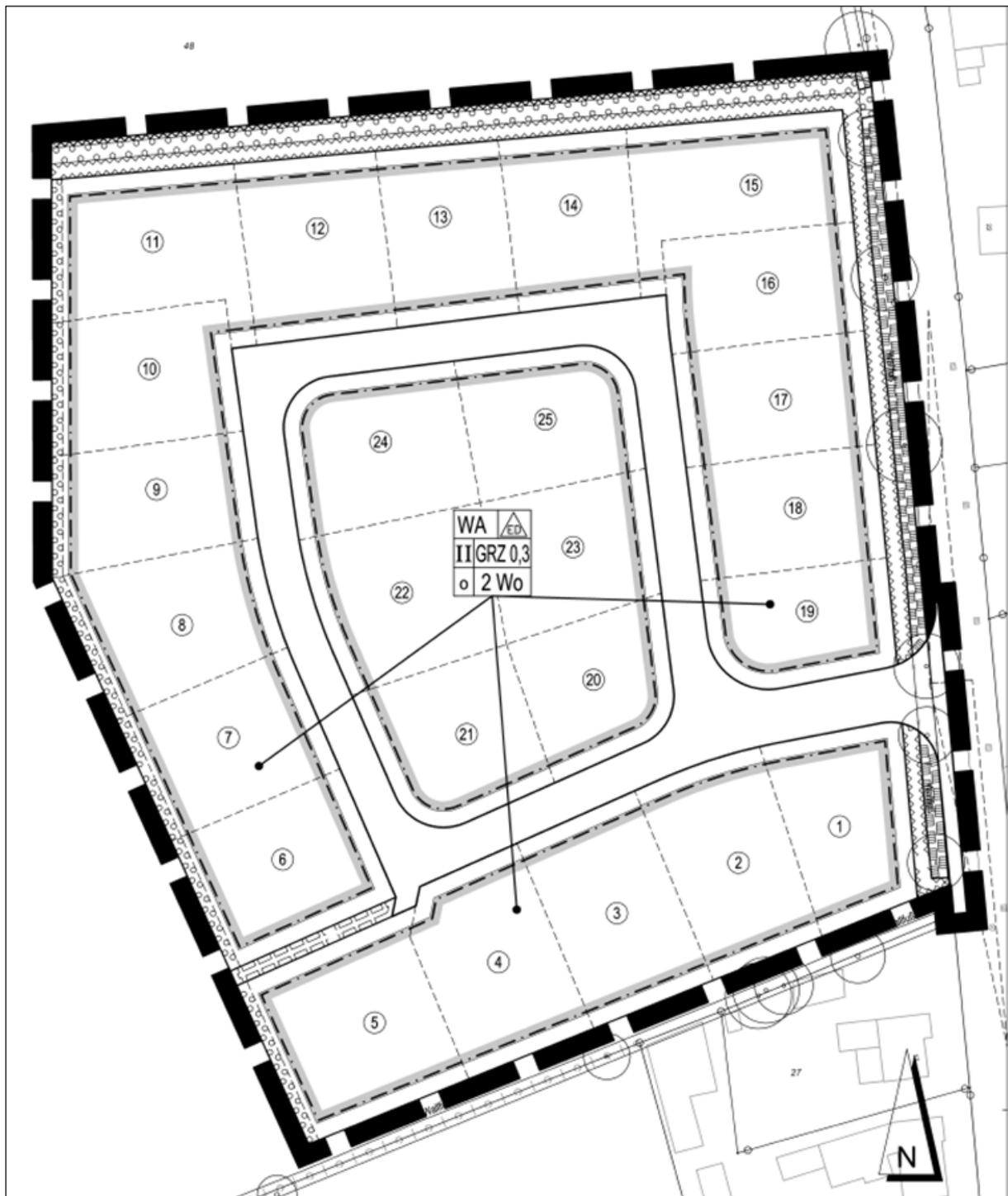


Abb. 9: Übersicht über das Baugebiet, ohne Maßstab

Zur Steuerung der baulichen Dichte wird für jedes Baugebiet eine **Grundflächenzahl (GRZ)** in Kombination mit einer zulässigen **Zahl der Vollgeschosse** und einer zulässigen **Höhenentwicklung der Gebäude** festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht ein homogenes Wohngebiet für ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser vor. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind keine weiteren Geschosse (z.B. Dachgeschoss) zulässig.

Der homogene Gesamteindruck des Gebiets soll durch die einheitliche Festsetzung der **maximal zulässigen Gebäudehöhe** unterstützt werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt **9,0 m**. Damit besteht für alle Bauformen genügend Spielraum und es ist bei eingeschossiger Bauweise auch der Bau typischer Satteldächer möglich. Festgesetzt wird dabei die **maximal zulässige Gebäudehöhe über Erdgeschossfertigungsboden (OKF) (textliche Festsetzung Nr. 2.3)**.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird jedem Baugrundstück eine festgelegte Höhe zugewiesen. Die **Höhenbezugspunkte** beziehen sich auf die voraussichtliche Höhe der geplanten angrenzenden Erschließungsstraße. Die Angaben erfolgen in Metern über Normalhöhennull.

Die **textliche Festsetzung Nr. 2.1** legt für jedes Baugrundstück die Bezugshöhe fest.

Baugrundstück	Höhe des gewachsenen Bodens an der angrenzenden, geplanten Straße	Zuschlag von +0,2 m für den Straßenaufbau = Höhenbezugspunkt
1	+14,74	+14,94
2	+13,95	+14,15
3	+13,21	+13,41
4	+12,52	+12,72
5	+12,06	+12,26
6	+12,13	+12,33
7	+12,42	+12,62
8	+12,57	+12,77
9	+12,70	+12,90
10	+12,69	+12,89
11	+12,79	+12,99
12	+13,21	+13,41
13	+13,95	+14,15
14	+14,41	+14,61
15	+14,65	+14,85
16	+14,67	+14,87
17	+14,65	+14,85

18	+14,46	+14,66
19	+14,30	+14,50
20	+13,90	+14,10
21	+12,41	+12,61
22	+12,80	+13,00
23	+14,31	+14,51
24	+12,96	+13,16
25	+14,47	+14,67

Tab. 2: Die Bezugshöhen je Baugrundstück

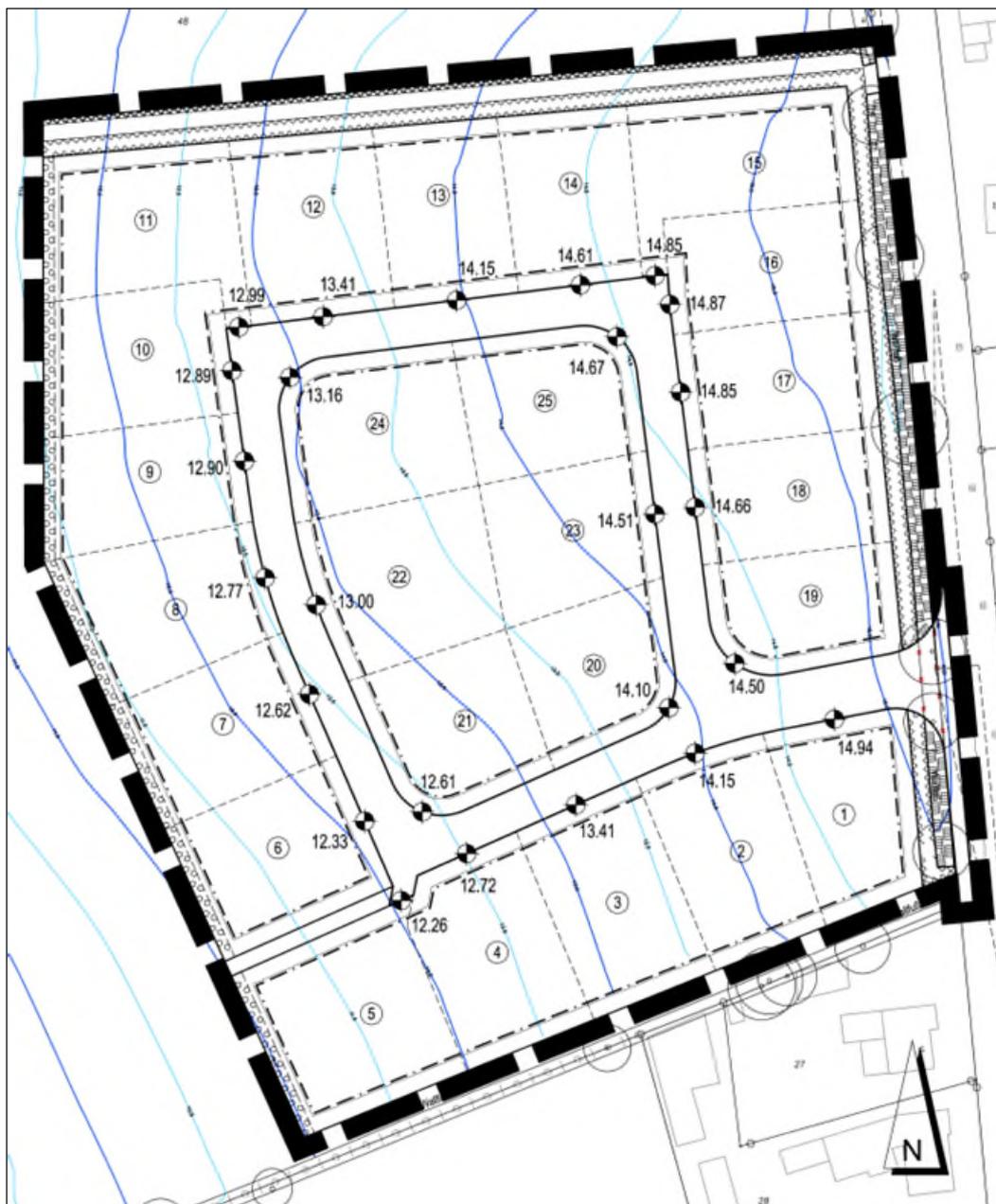


Abb. 10: Die Bezugshöhen je Baugrundstück, Zeichnung ohne Maßstab

Für die **OKF** ist festgesetzt, dass die im Text angegebenen Höhenbezugspunkte **um maximal 0,5 m überschritten** werden dürfen. Eine Unterschreitung ist zulässig. Mit dieser **textlichen Festsetzung Nr. 2.2** wird den Bauherrn eine gewisse Flexibilität eröffnet, um eventuelle Niveauunterschiede innerhalb des Grundstücks bzw. zur Erschließungsstraße ausgleichen zu können. Alternativ kann als Höhenbezugspunkt auch ein eingemessener Punkt an der dann fertiggestellten Straße gewählt werden. Die **textliche Festsetzung Nr. 2.2** bestimmt, dass als Punkt die Oberkante des Straßenbaukörpers zu wählen ist, der vor der Grundstücksgrenze verläuft. Aus Flexibilitätsgründen ist eine Überschreitung des Festpunkts um 0,2 m zulässig.

Die **textliche Festsetzung Nr. 2.3** definiert die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF) als den Fußpunkt, von dem aus die maximale Gebäudehöhe zu messen ist und den höchsten Punkt der Dachaußenhaut bzw. der Attika als den Punkt, der das Gebäude nach oben begrenzt. Eine Überschreitung durch weitere Dachaufbauten ist unzulässig, mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und technische Anlagen bis maximal 1,0 m.

Die GRZ regelt die bauliche Dichte im Verhältnis zur Grundstücksgröße, d.h. je größer ein Baugrundstück ist, desto größer ist die zulässige Grundfläche des Gebäudes. Für das **Baugebiet**, das der Unterbringung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern dienen soll, wird eine für diese Bauformen übliche **GRZ von 0,3** festgesetzt. D.h. es sind maximal 30% der Baugrundstücksfläche überbaubar. Für Stellplätze, Garagen, Grundstückszufahrten und Nebenanlagen kann die GRZ bis zu 80% überschritten werden, so dass eine Gesamtversiegelung des Baugrundstücks von 54% möglich ist. Die Überschreitung der GRZ bis zu 80% wird als angemessen angesehen, da festgesetzt ist, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet werden müssen (**vgl. textliche Festsetzung 5.4**).

Im gesamten Plangebiet können **ein- oder zweigeschossige** Gebäude errichtet werden. Durch die optionale Zweigeschossigkeit wird den Bauherren die Möglichkeit eröffnet, auf ihren Grundstücken großzügige Wohnflächen zu realisieren, indem das Dachgeschoss zu einhundert Prozent dem Erdgeschoss entsprechen darf. Um die bauliche Dichte zu begrenzen und um aus nachbarschaftsschützenden Gründen zu verhindern, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses Aufenthaltsräume mit Fenstern entstehen, wird festgesetzt, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses kein weiteres Geschoss mehr zulässig ist (**vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.4**).

2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem Planungsziel, ein Wohngebiet mit einer überwiegend kleinteiligen und individuellen Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zu entwickeln, und in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Umgebung, wird für das Baugebiet eine **offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern** festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt. Die Baufenster sind großzügig bemessen, so dass eine flexible Anordnung der Gebäude und eine günstige Ausrichtung auf dem Grundstück auch unter energetischen Gesichtspunkten möglich ist. Durch die Festsetzung der GRZ ist die Versiegelung der Baugrundstücke limitiert (**vgl. Kap. 2.1**). Zu Grundstücksgrenzen von Grundstücken, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind, halten die Baugrenzen einen Mindestabstand von 3,0 m ein.

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3,0 m zu den Straßenverkehrsflächen. Damit wird eine städtebauliche Grundordnung erreicht, ohne einen exakten Gebäudestandort vorzuschreiben.

2.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird auf **max. zwei Wohnungen je Wohngebäude** begrenzt (**siehe Planzeichnung, Nutzungsschablone**). Damit soll der typische Charakter eines ruhigen und in seinen Bauformen weitgehend homogenen Einfamilienhaus-Wohngebiets gesichert werden.

2.4 Nebenanlagen, Carports und Garagen

Carports, Garagen und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO können grundsätzlich innerhalb und auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die textliche **Festsetzung Nr. 3.2** bestimmt allerdings, dass diese Anlagen einen **Mindestabstand von 3,0 m** zur Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche einhalten müssen. Damit wird zum einen eine geordnete Bauflucht in den öffentlich einsehbaren Grundstücksbereichen und zum anderen im Sinne der Verkehrssicherheit eine ausreichende Einsehbarkeit im Bereich der Grundstückszufahrten zum öffentlichen Straßenraum gewährleistet.

2.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über eine Zufahrt an die östlich gelegene Straße Möhlnbarg (L 145) an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch eine Ringstraße (Planstraße). Die Planstraße ist als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Da die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde im Bereich Nordloh als abgeschlossen angesehen wird, führen von der Planstraße aus keine Stichwege zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Westen.

Das **Straßenprofil** der Ringstraße orientiert sich am Wohnwegtyp 1.2, Bild 25 der RAST 06 (Empfohlene Querschnitte für die typische Entwurfsituation "Wohnweg"). Es zeigt eine Gesamtbreite von 7,0 bis 8,0 m, davon eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m. Die Straßenverkehrsfläche soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden, d.h. die gesamte Fahrbahn soll für alle Verkehrsteilnehmer offen sein. Es wird kein separater Gehweg baulich ausgebildet.

Innerhalb der Verkehrsfläche werden Pflanzinseln angelegt. Weiterhin werden im öffentlichen Raum **mindestens 5 öffentliche Parkplätze** (das entspricht 20 vom hundert der Anzahl der Baugrundstücke) errichtet. Die erforderlichen **privaten Stellplätze** sind auf den Baugrundstücken anzulegen (siehe hierzu **Kap. 2.6 "Örtliche Bauvorschriften"**).

Die Tragfähigkeit des Untergrunds ist so ausgelegt, dass ein **Müllsammelfahrzeug** bei Begegnungsverkehren eine ausreichende Fahrbahnbreite vorfindet. Die Erschließungsanlage ist damit für eine Nutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge ohne Rangierverkehr geeignet.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch eine **Straßenbegrenzungslinie** gegenüber den anliegenden Flächen abgegrenzt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind im Bereich des neuen Knotenpunkts an der L 145 **Sichtdreiecke** verzeichnet. Laut RAS 06 sind die Mindestsichtfelder in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber oder ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder unter Umständen erlaubt, wenn sie die Sicht auf den bevorrechtigten Verkehr nicht verdecken. Bei Bäumen kann dies der Fall sein, wenn deren Stämme im maßgeblichen Höhenbereich ohne Bewuchs sind.

Die Sichtfelder (sog. "Anfahrtsicht") entspringen an der Zufahrt zur L 145 auf der rechten Fahrbahnseite, drei Meter vor Beginn der Fahrbahn der L 145. Die erforderliche Schenkellänge (L) der Sichtfelder beträgt bei Einmündungen/Kreuzungen, an denen die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h beschränkt wird, $L=70$ m. Das Sichtfeld zur linken Seite geht bis an die Mittellinie der vorfahrtberechtigten Straße. Das Sichtfeld zur rechten Seite geht 1,75 m über die Mittellinie hinaus.

2.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

Im Interesse einer einheitlichen Gestaltung des Gebietes und dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sowie im Sinne der Verkehrssicherheit werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die Höhe der **Einfriedungen** entlang der Straßenverkehrsflächen und im Bereich 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, wird auf maximal 1,20 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg oder Fahrbahnachse, je nachdem was näher liegt) begrenzt, um im Sinne der Verkehrssicherheit eine ausreichende Einsehbarkeit im Bereich der Grundstückszufahrten in den öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten. Aus ortsgestalterischen Gründen sind bei Einfriedungen oberhalb von 0,5 m nur lebende Hecken, bepflanzte Erdwälle, aus Feldsteinen bestehende sog. "Friesenwälle" und offene Draht-/Stabgitterzäune ohne weitere flächenhafte Sichtschutzmaßnahmen zulässig (**vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.1**).

Aus ortsgestalterischen Gründen sind die **Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter** durch Einhausungen oder Einfriedungen so einzufassen, dass die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Als Einhausung sind ausschließlich Holz, Gabionen oder lebende Hecken zulässig (**vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.2**).

Aus ortsgestalterischen Gründen ist die **Gestaltung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen** mit einer Grundfläche von mehr als 5 qm, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, in Materialität und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers anzupassen oder in Holz auszuführen. Dies gilt auch für Dachflächen, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind (**vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.3**). Anstatt der Verwendung des Materials "Holz" ist es ausreichend, wenn der verwendete Baustoff der Verkehrsauffassung nach durch seine Oberfläche den Anschein erweckt, er bestünde aus Holz ("Holzoptik").

Begrünte Dächer sind wegen ihrer ausgleichenden Wirkung auf das Kleinklima und der positiven Retentionseigenschaften unabhängig von der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers zulässig.

Um den öffentlichen Straßenraum des Plangebiets von parkenden Fahrzeugen zu entlasten, wird festgesetzt, dass **je Wohneinheit auf dem Baugrundstück zwei Stellplätze** nachzuweisen sind (**vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.4**). Die vorstehend genannte Festsetzung wird aus gestalterischen Gründen getroffen, um zu vermeiden, dass das Ortsbild und der Straßenraum durch parkende Kfz dominiert werden.

2.7 Oberflächenentwässerung

Die **textliche Festsetzung Nr. xy** legt fest, dass das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern ist. Dies betrifft auch die Dachflächen. Mit dieser Festsetzung werden die Auswirkungen der baulich bedingten Flächenneuinanspruchnahme auf den natürlichen Wasserhaushalt begrenzt. **Die durchgeführten Baugrunduntersuchungen als Grundlage der Planung ergaben ... (Sachverhalt muss erst noch durch ein Bodengutachten bestätigt werden)**. Die Versickerungsanlagen auf den Grundstücken sind gemäß DWA-Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen, zu bauen und zu betreiben. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht vorgesehen.

Das Oberflächenwasser, das im öffentlichen Bereich anfällt, wird über eine Kanalisation abgeleitet (siehe hierzu auch **Kap. 3.2, Entsorgung**).

2.8 Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Zum dauerhaften Schutz der zu erhaltenden Knickstrukturen am östlichen Rand des Plangebiets (Möhlbnarg) wird westlich des bestehenden Knicks ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der als Schutzstreifen für den Knick dient (**Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**). Der Knick-Schutzstreifen darf nicht bebaut bzw. dauerhaft versiegelt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind hier unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 3.1**). An der Grenze zu den privaten Grundstücken wird eine offene Einfriedung gesetzt. Der Grünstreifen dient auch als Pflegeweg für den Knick. Sämtliche Maßnahmen, die mit der Knick-Neuanlage im Zusammenhang stehen, werden durch den Vorhabenträger (hier die Gemeinde) durchgeführt.

Im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet wird die Rodung des bestehenden Knicks beantragt. Der Knickdurchbruch an dieser Stelle ist aus städtebaulichen Gründen unvermeidbar. Die Breite des Durchbruchs wird auf das notwendige Maß begrenzt. Die Rodungsmaßnahmen werden in geeigneter Form ausgeglichen (siehe hierzu **Kap. 4 "Umweltbericht"**).

Zur Eingrenzung des Wohngebiets und zur Abschirmung gegenüber der offenen Landschaft (Schutz des Landschaftsbilds) ist im nördlichen Bereich des Plangebiets eine **Knick-Neuanlage auf öffentlichem Grund** vorgesehen. Es wird eine **Grünfläche** festgesetzt, auf der ein 3 m breiter Knick neu aufgesetzt werden soll (**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick-Neuanlage- i.v.m. textlicher Festsetzung Nr. 6**). Der Knick wird durch einen 3 m breiten öffentlichen Grünstreifen von den privaten Grundstücken getrennt. An der Grenze zu den privaten Grundstücken wird durch den Vorhabenträger (hier die Gemeinde) eine offene Einfriedung gesetzt. Der Grünstreifen dient auch als Pflegeweg für den Knick. Nördlich des Knicks verbleibt ein 1,0 m breiter

Grünstreifen, der von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgenommen ist. Sämtliche Maßnahmen, die mit der Knick-Neuanlage im Zusammenhang stehen, werden durch den Vorhabenträger (hier die Gemeinde) durchgeführt. Der neu anzuliegende Knick soll als Ausgleichsoption für andere Eingriffe genutzt werden können.

Zur Eingrenzung des Wohngebiets und zur Abschirmung gegenüber der offenen Landschaft (Schutz des Landschaftsbilds) ist im westlichen Bereich des Plangebiets die Anpflanzung eines **Gehölzstreifens** auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Die Anpflanzung soll durch den Vorhabenträger (hier die Gemeinde) vorgenommen werden. Der Gehölzstreifen ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 12 m ist mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Bei Abgang einzelner Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Fläche des Gehölzstreifens ist von Versiegelungen jeder Art sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Die Anlage offener Einfriedungen ist zulässig. (Siehe **textliche Festsetzung Nr. 4.2**).

Aufgrund des fortschreitenden Trends zu ökologisch minderwertigen Schottergärten wird eine **Festsetzung bezüglich der Vorgartengestaltung** getroffen (siehe textliche **Festsetzung Nr. 4.1**). Vorgärten (also die Bereiche zwischen der Erschließungsfläche und der Bebauung) sind dadurch als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dies kommt der mikroökologischen Funktion der hausnahen Gärten zugute. Die Anlage von Steingärten in Form von losen Stein- oder Materialschüttungen wird durch die Festsetzung unzulässig. Die Festsetzung dient den umweltschützenden Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und entspricht den Zielen des § 1 (5) BauGB. Auf diese Weise fördert die Festsetzung das Wohl der Allgemeinheit, ohne die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen auf unzumutbare Weise einzuschränken.

2.9 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen die **Plangebietsgrenze** und die **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**.

2.10 Nachrichtliche Übernahmen

Die gemäß Landesnaturschutzgesetz geschützten **Knickstrukturen** im östlichen Bereich werden, bis auf Teilstücke, die ggfs. entfallen müssen, in nachrichtlicher Übernahme zum Erhalt festgesetzt. Um den dauerhaften Erhalt der Knickstreifen zu gewährleisten, wird zwischen der Knickfläche und den anschließenden privaten Gartenflächen ein Schutzstreifen festgesetzt, der nicht bebaut bzw. dauerhaft versiegelt werden darf. Zudem wird auf den geltenden Knick-Erlass verwiesen. Unter diesen Voraussetzungen ist für diesen Knick kein Ausgleich erforderlich. Die in dem Erlass beschriebenen Pflegemaßnahmen sind von der Gemeinde durchzuführen.

2.11 Darstellungen ohne Normcharakter

Diese Darstellungen sind nicht rechtsverbindlich, sie haben nur erläuternden Charakter.

Hierunter fallen die **Flurstücksnummerierung**, die vorhandenen bzw. fortfallenden **Knickwälle**, die **Nummerierung** der Baugrundstücke, die **Höhenschichtlinien**, die geplanten **Grundstücksgrenzen** sowie die Bezeichnung der öffentlichen Verkehrsflächen (**Straßennamen**).

Die **Grundstücksgrenzen** stellen den aktuellen Stand der Planung dar. Der endgültige Verlauf kann sich auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Zuge der Vermarktung ändern. Unabhängig davon, können die Grundstücke jederzeit nach der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes geteilt bzw. verschmolzen werden, solange keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, siehe auch § 19 BauGB.

2.12 Flächenbilanzierung

		Flächen in qm (gerundet)
1.	Allgemeine Wohngebiete (WA)	21.388
2.	Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche	3.070
5.	Öffentliche Grünfläche	1.603
10.	Knickfläche (Bestand)	386
	Gesamtfläche	26.447

Tab. 3: Flächenbilanz

3. Fachplanungen

3.1 Versorgung

Die **Wasserversorgung** (Trink- und Löschwasser) wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbands Süderdithmarschen sichergestellt. Anbindepunkte bestehen in der Straße Möhlnbarg. Für die Wasserversorgungsleitungen ist eine mindestens 0,70 m breite Trasse zu berücksichtigen, die frei von anderen Kabeln und Rohrleitungen bleiben muss. Art und Umfang der Anlagen zur Trinkwasserversorgung sind rechtzeitig durch den Erschließungsträger mit dem Wasserverband Süderdithmarschen abzustimmen.

Die Gemeinde ist gemäß § 2 Brandschutzgesetz Schleswig-Holstein Träger der **Löschwasserversorgung**. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird sie sich der Unterstützung der Freiwilligen Feuerwehr sowie des Wasserverbands Süderdithmarschen bedienen. Die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) sind in den Genehmigungsverfahren, die auf die Bauleitplanung folgen, zu beachten. Die Entnahmestellen dürfen zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten nicht weiter als 75 m Luftlinie (maximal 80-120 m verlegte Druckschlauchleitung über eine gesicherte Wegführung) von den jeweiligen Objekten entfernt liegen. Je Löschwasserentnahmestelle ist ein Löschwasservolumenstrom von mindestens $48 \text{ m}^3 \times \text{h}^{-1}$ bei zeitgleicher Löschwasserentnahme aus zwei hintereinander geschalteten Hydranten nachzuweisen. Sollte der Nachweis nicht erbracht werden können, so ist das Trinkwassernetz durch die Gemeinde zu ertüchtigen oder eine vom Trinkwassernetz unabhängige Löschwasserversorgung zu installieren (z.B. Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbecken – oberirdisch/unterirdisch).

Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich gemäß DIN 14090 über Flächen für die Feuerwehr (Bewegungsflächen) erschließen lassen und im Verlauf der Erschließungsstraße einen Begegnungsverkehr von zwei Löschfahrzeugen zulassen. Sie sind dauerhaft (im Winter zusätzlich von Schnee und Eis) frei zu halten. Die Flächen für die Feuerwehr dürfen sich nicht mit Abstellanlagen und Stellplätzen überschneiden. Sie sind zu kennzeichnen und dauerhaft freizuhalten sowie generell im Nahbereich zu den Löschwasserentnahmestellen herzustellen.

Die Versorgung mit **Strom** erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Schleswig-Holstein Netz AG. Bei den Baumaßnahmen sind die bestehenden Versorgungsanlagen zu berücksichtigen. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt der Schleswig-Holstein Netz AG „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

Die Versorgung mit **Wärme** (Gas) erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der SH-Netz AG. Bei den Baumaßnahmen sind die bestehenden Versorgungsanlagen zu berücksichtigen.

Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt durch die Stadtwerke Neumünster (Breitbandversorgung) bzw. durch die Deutsche Telekom AG. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen in einer Breite von ca. 0,30 m für die Verlegung der Leitungen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "**Merkblatt Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle**", Gemeinschaftsausgabe der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall und dem Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches, Ausgabe

2013, siehe insbesondere Abschnitt 6.3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen sind Behinderungen beim Bau, der Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen auszuschließen.

3.2 Entsorgung

Das häusliche **Schmutzwasser** wird innerhalb des Plangebietes gesammelt und in das SW-Kanalnetz des Wasserverbands Süderdithmarschen in der Straße Möhlnberg eingeleitet. Die abschließende Abwasserbehandlung erfolgt in den gemeindlichen Klärteichen. Die Klärteiche verfügen über ausreichende Kapazitäten, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen und zu behandeln.

Das auf den Baugrundstücken anfallende **Oberflächenwasser** wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens (Geestboden) ist voraussichtlich gegeben (**Aussage ist noch gutachterlich abzusichern**) (vgl. Kap. 2.7). Die Grundstücke sind groß genug bemessen, um ausreichend Versickerungsfläche vorzuhalten. Das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen wird über einen Regenwasserkanal in Richtung Westen (Mühlenbach) aus dem Gebiet herausgeführt. Auf dem Flurstück 49/3 soll eine naturnahe Vernässungsfläche entstehen, von der aus das geklärte Regenwasser kontrolliert in die Vorflut und damit letztlich in den Mühlenbach abgegeben wird. (**Oberflächenentwässerungskonzept ist noch zu konkretisieren.**)

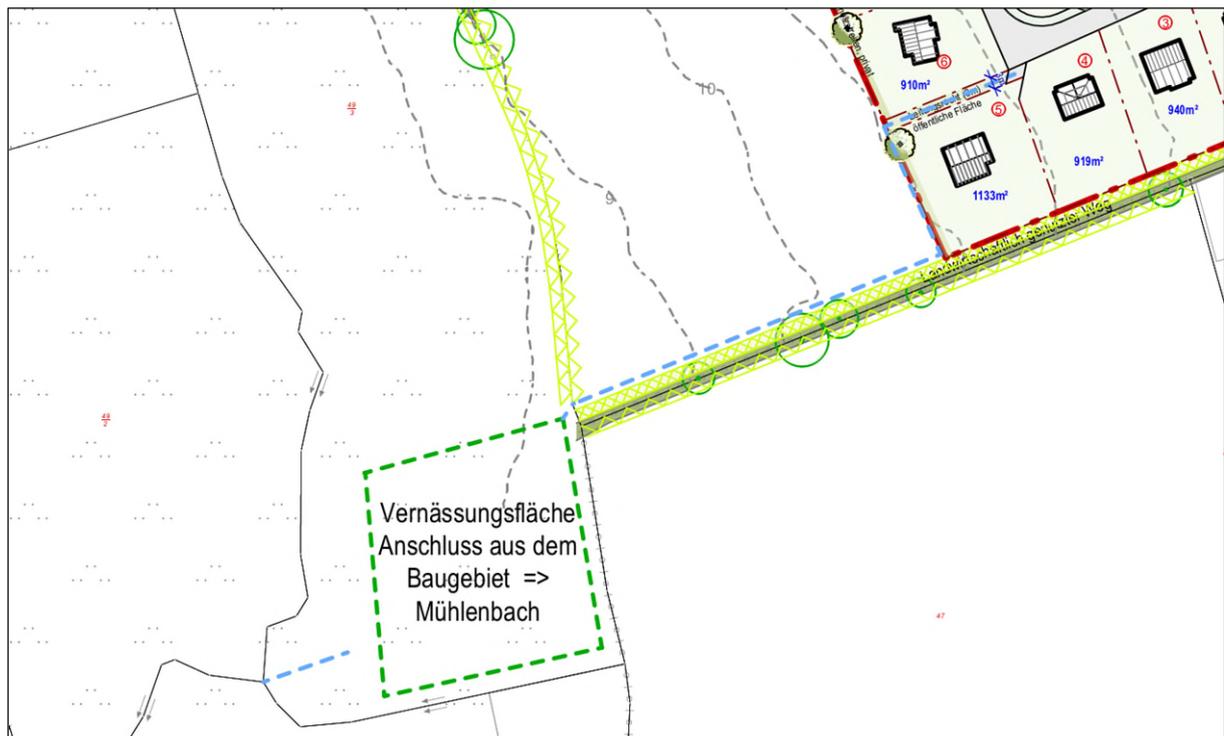


Abb. 11: Ableitung des Regenwassers zu einer Rückhalte-/Vernässungsfläche im westlichen Bereich des Plangebiets; Ausschnitt aus dem städtebaulichen Entwurf, ohne Maßstab

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Dithmarschen vom 01.01.2016 geregelt und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Dithmarschen (AWD) sichergestellt. Die Erschließung ist so konzipiert, dass ein Rückwärtsfahren der Müll-

fahrzeuge nicht erforderlich ist. Die Erschließungsanlagen sind für ein dreiachsiges Müllsammel-fahrzeug dimensioniert. Die Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27 sowie die BG-Information 51 04 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen“ der Berufsgenossenschaft vom Mai 2012, die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ RASSt 06 (Ersatz für die Empfehlung für die Anlagen von Erschließungsstraßen EAE 85/95) sowie die VDI-Richtlinien 2160, 2161 und 2166 sind zu beachten.

3.3 Verkehr

Das **Erschließungskonzept** des Baugebiets wird im **Kapitel 2.5** (Verkehrsflächen) näher erläutert. Mit der zu erwartenden Anzahl an Wohneinheiten wird nicht von einer erheblichen Zunahme der gemeindlichen Verkehrsbelastung ausgegangen.

Zur Anbindung an die **äußere Erschließung** wird ein neuer Anschluss an die Straße Möhln-barg (L 145) geschaffen. Der neue Knotenpunkt liegt ca. 100 m hinter dem Ortseingangsschild (Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h), und auch ca. 100 m innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD), deren Lage in diesem Abschnitt der L 145 praktisch identisch mit dem Ortseingangsschild ist. Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist eine Linksabbiegespur zur Einfahrt in das Baugebiet nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle "Schafstedt", die sich an der Hauptstraße (L 145) befindet, an den **Öffentlichen Personen-Nahverkehr** angebunden (Entfernung Luftlinie zum Mittelpunkt des Baugebiets ca. 500 m).

Um den nahegelegenen Spielplatz im benachbarten Wohngebiet "An Barg" zu Fuß oder mit dem Fahrrad sicher erreichen zu können, wird geprüft, inwieweit die Straße Möhlnbarg (L 145) mit einer entsprechenden **Querungshilfe** versehen werden kann.

3.4 Immissionsschutz

Die **Landesstraße L 145** grenzt unmittelbar im Osten an das Plangebiet an. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der L 145 ist im gesamten Bereich, der an das Plangebiet grenzt, auf 50 km/h herabgesetzt. Darüber hinaus wird das Plangebiet durch den vorhandenen Knick am Möhlnbarg gegenüber dem Verkehrslärm der L 145 abgeschirmt. Ein besonderer Schutz vor **verkehrlichen Immissionen** auf den Grundstücken innerhalb des Plangebiets ist deshalb nicht erforderlich.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich **landwirtschaftliche Hofstellen**, die im Vollerwerb bzw. Nebenerwerb betrieben werden. Von diesen Hofstellen gehen jedoch keine immissionsschutzrechtlich bedenklichen Emissionen (z.B. durch intensive Tierhaltung) aus, weshalb nicht von erheblichen Beeinträchtigung des Baugebiets (**Geruch, Lärm**) auszugehen ist.

Das Plangebiet grenzt westlich und nördlich an landwirtschaftliche Flächen. Auch östlich, jenseits der Straße Möhlnbarg, befinden sich landwirtschaftliche Flächen. In südlicher Richtung befindet sich eine Pferdekoppel. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (**Lärm, Staub und Gerüche**) können zeitlich begrenzt auf

das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen werden durch den nördlich gelegenen, neu aufzusetzenden Knick und durch den westlich anzupflanzenden Gehölzstreifen in ihrer Wirkung gedämpft.

In ca. 150 m in östlicher Richtung befindet sich eine ehemalige Kiesgrube, die nicht mehr in Betrieb befindlich ist und von der deshalb keine Emissionen mehr ausgehen.

3.5 Belange von Kindern und Jugendlichen

Die Belange von Kindern und Jugendlichen betreffen insbesondere das Vorhandensein von **Spielmöglichkeiten vor Ort**. Diese sind zum einen durch die privaten Gartenflächen im Baugebiet selbst gegeben. Weiterhin bietet die ländliche Umgebung mannigfaltige Spiel- und Erlebnismöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

Darüber hinaus befindet sich im östlich benachbarten Wohngebiet "An Barg" ein **Spielplatz** (Entfernung Luftlinie zum Mittelpunkt des Baugebiets ca. 170 m), der in absehbarer Zeit durch die Gemeinde ertüchtigt werden soll. Um den Spielplatz aus dem Gebiet heraus zu Fuß oder mit dem Fahrrad sicher erreichen zu können, wird die Gemeinde Schafstedt prüfen, ob die Straße Möhlnbarg mit einer entsprechenden **Querungshilfe** versehen werden kann.

Schafstedt verfügt über einen **Kindergarten** und eine **Grundschule**. Beide liegen in ca. 1 km Entfernung im südlichen Bereich der Ortslage. Dort ist auch ein Schwimmbad vorhanden.

Weiterführende Schulen haben ihre nächsten Standorte in den Gemeinden Albersdorf und Burg (Gemeinschaftsschulen) sowie in den Städten Meldorf und Heide (Gymnasien).

3.6 Wasserhaushaltsbilanz

Gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie und des Erlasses A-RW 1 vom 10.10.2019 ist bei der F- und B-Planaufstellung besonderes Augenmerk auf die Niederschlagswasserbeseitigung zu richten. Dabei ist zu beachten, dass der natürliche Wasserhaushalt der potentiell natürlichen Ursprungsflächen durch Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert werden darf.

Zu diesem Zweck wird eine Berechnung der Verhältnisse mit dem Berechnungsprogramm A-RW 1 des Landesamtes (LLUR) durchgeführt (**siehe Anlage xy**). Dabei erfolgt eine Zusammenstellung der befestigten und der unbefestigten Flächen.

Das Ergebnis fließt in die Planungen mit ein und wird hier dokumentiert, sobald es vorliegt.

3.7 Denkmalschutz

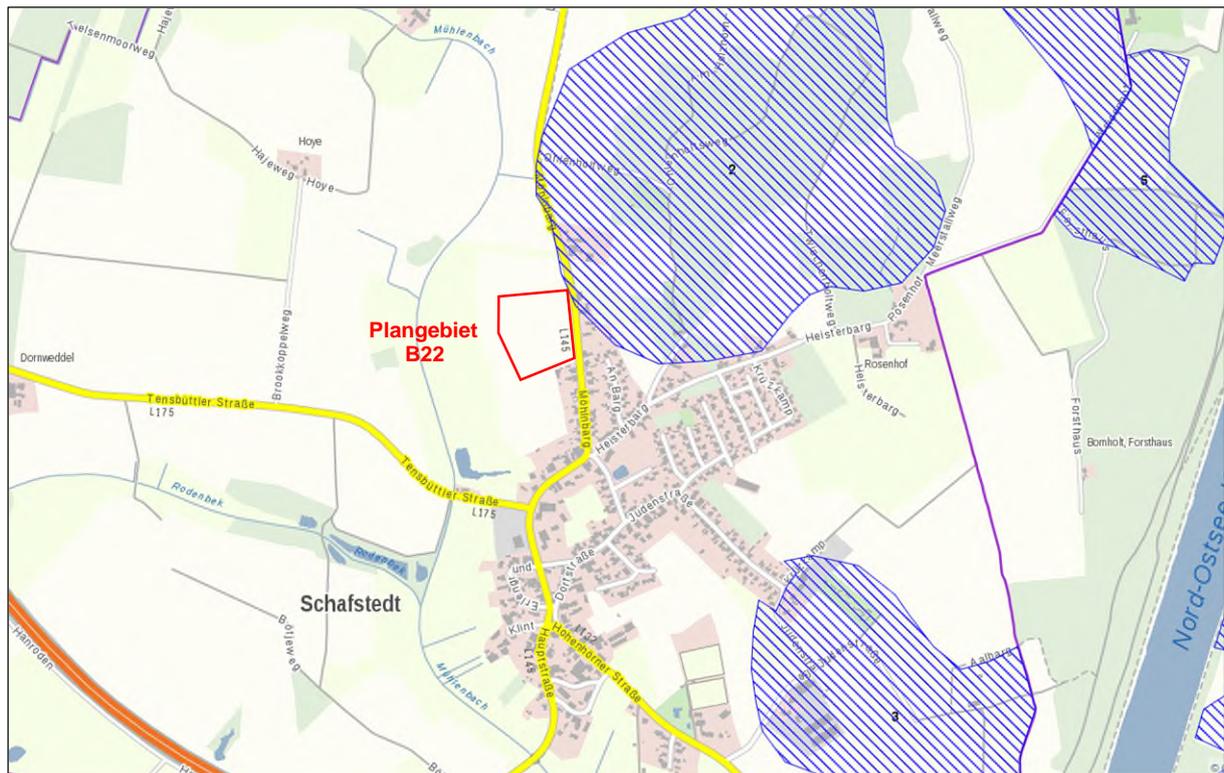


Abb. 12: Archäologische Interessengebiete in Schafstedt (blaue Schraffuren), Quelle: Archäologie-Atlas SH, Zugriff am 25.08.2020, eingefügt ist die Umgrenzung des Plangebiets B22, ohne Maßstab

Das Plangebiet tangiert das archäologische Interessengebiet "Nr. 2". Der Überschneidungsbereich ist gering, so dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 zu erwarten sind. Dennoch wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, 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 für den Fund Verantwortlichen 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.

3.8 Kampfmittelräumung

Die Gemeinde Schafstedt liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet (vgl., Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein, Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen). Deshalb ist vor der Errichtung von baulichen Anlagen keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung

gem. § 2 (3) Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein erforderlich. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Dennoch ist folgendes zu beachten:

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Zum Ende des zweiten Weltkrieges versuchten viele Wehrmachtseinheiten sich nach Schleswig-Holstein zurück zu ziehen. Dort lösten diese sich auf und ca. 1,5 Millionen Soldaten gerieten in Kriegsgefangenschaft. Das Wissen darüber führte dazu, dass sich die Soldaten überall ihrer Waffen, Munition und Ausrüstung entledigten.

Dadurch kann es überall zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder Ausrüstungsgegenständen kommen. Offensichtlich schlechter Zustand und starke Rostbildung sind kein Beweis für die Ungefährlichkeit eines Kampfmittels. Wer solche Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt, hat im eigenen Interesse folgende Verhaltensregeln zu beachten: Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden. Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen. Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen. Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.

4 Umweltprüfung

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

4.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 22 und der parallel aufgestellten 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist eine ca. 2,65 ha große Teilfläche des Flurstücks 48 der Flur 4 der Gemarkung Schafstedt.

Das Plangebiet wird zurzeit als Ackerfläche genutzt und ist südlich und östlich von Knicks gesäumt. Westlich und nördlich des Plangebietes setzt sich Landwirtschaftsfläche fort. Östlich verläuft die Straße Möhlnberg (L 145). Südlich befindet sich eine Pferdekoppel und Wohnbebauung. Der Mühlenbach befindet sich ca. 270 m westlich des Plangebiets.

4.2 Fachplanungen

Der **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III** (Stand Januar 2020) enthält in der Hauptkarte 1, Blatt 1 keine Darstellung für das Plangebiet. Westlich des Plangebietes verläuft in ca. 270 m Entfernung eine Verbundachse der Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems in Nord-Südrichtung entlang des Mühlenbaches. Die Flächen der Verbundachse sind in Hauptkarte 3 (Bl.1) als klimaintensive Böden dargestellt. Für das Plangebiet selbst zeigt die Karte 3 keine Darstellungen.

Die Hauptkarte 2 (Blatt 1) zeigt das Plangebiet im Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten (gem. BNatSchG/ LNatSchG).

Der **Landschaftsplan** (Stand Aug. 1998) stellt das Plangebiet im Bestand als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Feldfutterbau Gras) dar. Die Fläche wurde im Jahr 2020 für Maisanbau genutzt.

Das Flurstück Nr. 48, wird von Knicks gesäumt, die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG SH gesetzlich geschützt sind.

Gemäß der Plandarstellung „Entwicklung und Maßnahmenplanung“ befindet sich das Plangebiet *nicht* innerhalb der „Eignungsflächen für Wohnbebauung“. Die vorliegende Planung entspricht somit nicht den Zielen des Landschaftsplanes von 1998.



Abb. 13: Ausschnitt Landschaftsplan Bestand (1998)

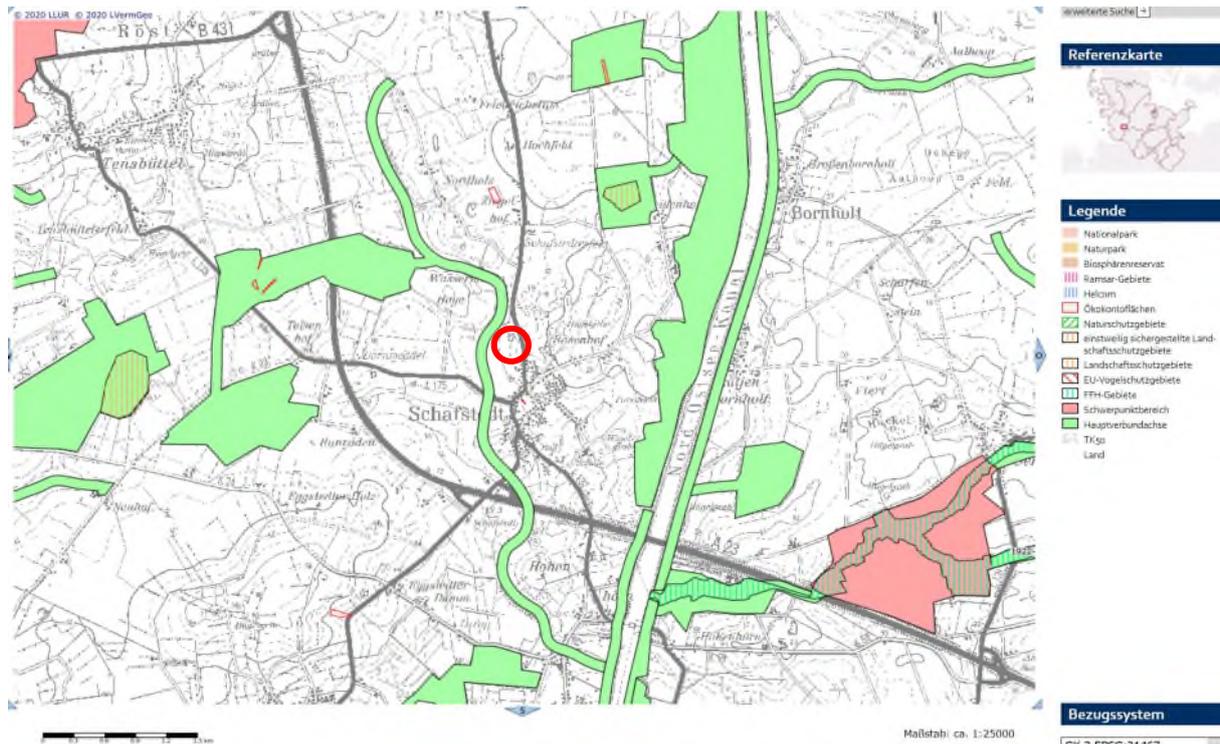


Abb. 14: Ausschnitt Karte LLUR - Darstellung aller Schutzgebiete, Stand: Jan. 2021

FFH- Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung (Umkreis 3 km) des Plangebietes *nicht* vorhanden.

Das Erfordernis einer vertiefenden Prüfung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz auf Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete wird durch die Planung somit nicht begründet.

4.3 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen – Ausblick Ausgleich

Eine umfassende Beschreibung des Bestandes wird im Umweltbericht erstellt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch die Flächenversiegelung auf bisher unversiegelten Flächen zu erwarten. Der geplante Eingriff sowie der Ausgleich werden im Umweltbericht dargestellt.

Die vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützt gemäß § 30BNatSchG i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG naturschutzrechtlich geschützt.

Ausnahmen vom Knickschutz bedürfen einer Genehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Dithmarschen (§ 30 (3) BNatSchG in Verbindung mit § 21 (3) LNatSchG SH).

Ein Knickausgleich durch Anlage neuer Knicks ist nachzuweisen.

Im Rahmen der Planung werden am nördlichen Plangebietsrand ca. 150 m Knick neu angelegt, so dass der Knickausgleich Teil des B-Planes sein wird.

4.4 Weiteres Vorgehen in der Umweltprüfung

Im Umweltbericht werden gemäß Anlage 1 des BauGB eine Bestandsaufnahme zum Umweltzustand, eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung enthalten sein.

So wird im weiteren Verfahren eine detaillierte Bestandserfassung zum Schutzgut Biotop, Pflanzen und Tiere durchgeführt und im Umweltbericht dargestellt. Darauf basierend wird eine fachliche Bewertung durchgeführt, die als eine Grundlage für die Planung und Eingriffsbewertung dienen wird.

Die Behörden werden aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern und ihnen dazu vorliegende umweltrelevante Unterlagen und Informationen mitzuteilen.

Der Umweltbericht wird ergänzt, bevor die Bauleitplanung als Entwurf beschlossen und gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wird.

5 Aufgaben und Kosten für die Gemeinde als Entwicklungsträger

Die Gemeinde ist Vorhabenträger und damit zuständig für die gesamte Umsetzung der durch diesen Bebauungsplan festgesetzten infrastrukturellen Voraussetzungen für die private Bebauung. Die damit verbundenen Kosten werden durch den Verkauf der privaten Grundstücke refinanziert.

Als Kosten fallen im Wesentlichen an

- Straßenbaukosten
- Anschluss an die Erschließungsmedien
- Regenwasserentsorgung in Richtung Mühlenbach mit entsprechenden naturnahen Rückhalteflächen
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich
- Knick-Ausgleich
- Planungskosten.

Folgende Aufgaben im Gebiet sollte die Gemeinde als Entwicklungsträger vor dem endgültigen Verkauf der Grundstücke übernehmen:

- Knickneuanlage im nördlichen Bereich mit öffentlichem Schutzstreifen zur Wohnbebauung und zur landwirtschaftlichen Nutzung hin
- Einfriedung der nördlichen und östlichen Grundstücke zu den öffentlichen Knick-Schutzstreifen hin
- Anlage eines durchgehenden Gehölzstreifens auf den westlichen Grundstücken zur offenen Landschaft

- Beachtung und ggfs. Räumung der verzeichneten Sichtdreiecke an der L 145
- Es ist zu prüfen, inwieweit die Straße Möhlnberg (L 145) mit einer entsprechenden Querungshilfe versehen werden kann.

Schafstedt, _____

Der Bürgermeister

Anlagen

1. Aktualisierung der Innenentwicklungsanalyse 2020, Sass und Kollegen 2020
2. Bodengutachten (folgt)
3. Wasserhaushaltsbilanz (folgt)