

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land S-H (v. 22.01.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Krüzkamp" für das Gebiet "Südlich der Bebauung am Heisterberg und östlich der Bebauung an der Lindenstraße" Flurstück 10/3 (tlw.) Flur 7 Gemarkung Schafstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.07.2009.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 2009 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 24.08.2010 durchgeführt.
3. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB am 23.06.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 02.09. 2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.09. 2010 bis 29.10. 2010 während folgender Zeiten 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Mo., - Mi. u. Fr. sowie Do. 7.00 - 12.00 Uhr u. 13.00 - 17.00 Uhr im Verwaltungsgebäude des Amtes Mitteldithmarschen, Zingelstraße 2, Zimmer 21, 25704 Meldorf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können durch Aushang in der Zeit vom 15.09. bis 2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, Datum, Siegel Amt/Gemeinde Unterschrift Bürgermeister

6. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 23.09.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ort, Datum, Siegel Unterschrift Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am2010 geprüft. Das Ergebnis wurde am2010 mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ort, Datum, Siegel Unterschrift Bürgermeister

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ort, Datum, Siegel Unterschrift Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom bis durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlic der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum in Kraft getreten.

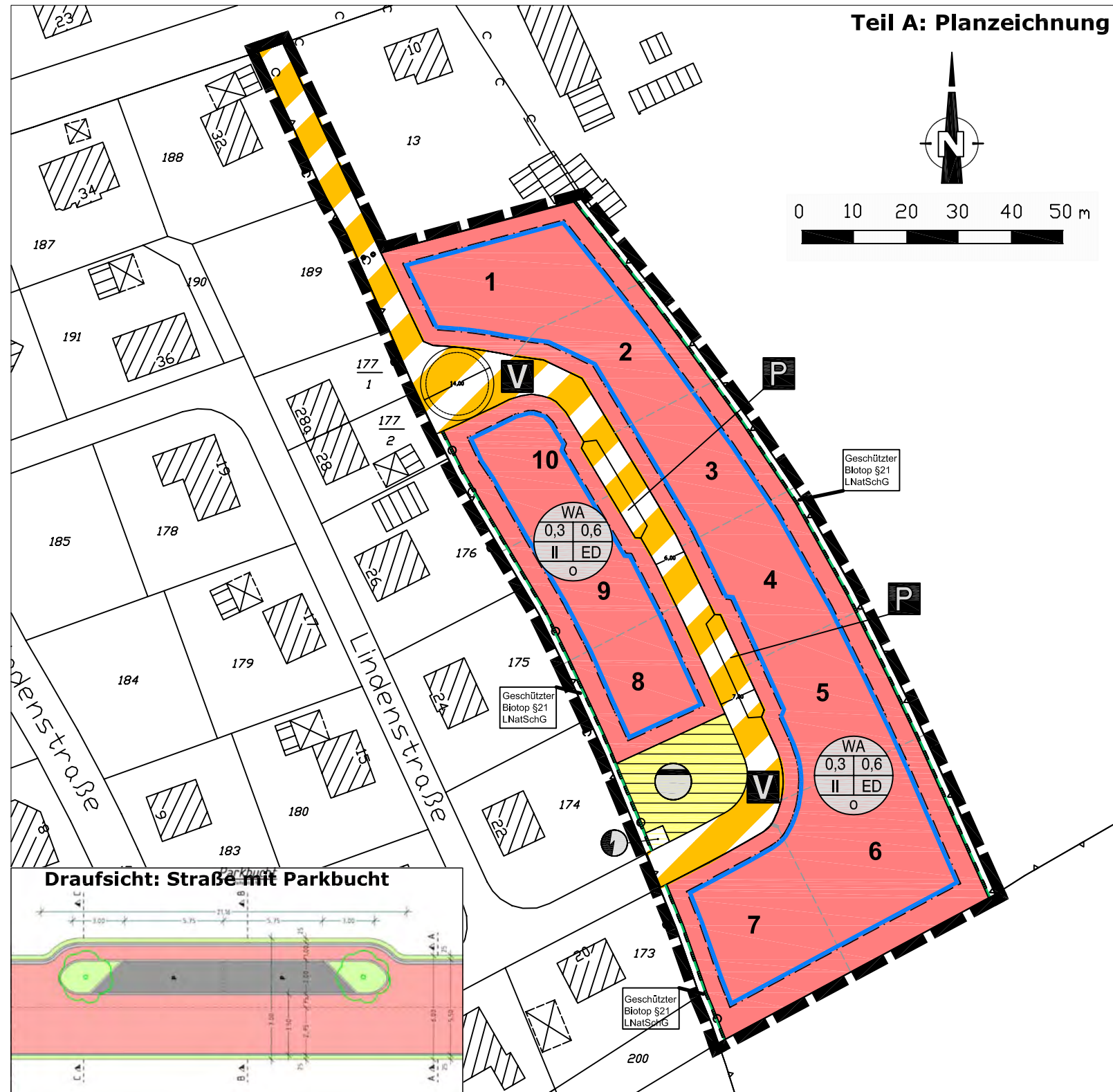
Ort, Datum, Siegel Unterschrift Bürgermeister

HINWEISE

- Zur Nutzung der privaten Grundstücksflächen wird auf § 8 (1) der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H, v. 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)) verwiesen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Erdverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zu Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten (§15 DSchG).

Satzung der Gemeinde Schafstedt

Bebauungsplan Nr. 16 "Krüzkamp" für das Gebiet "Südlich der Bebauung am Heisterberg und östlich der Bebauung an der Lindenstraße", Flurstück 10/3 (tlw.) , Flur 7 Gemarkung Schafstedt



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO):
Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB):
In den Wohngebäuden sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzel- und Doppelhaus zulässig.

3. Gebäudehöhen (§9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO):
Bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet dürfen 9,0 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die Höhe des Fertigfußbodens im untersten Vollgeschoss.

4. Sockelhöhen (§9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO):
Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,5 m über der befahrbaren Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück liegen.

5. Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 BauGB):
Auf der dafür vorgesehenen Fläche ist im südwestlichen Bereich des Plangebiets eine Fläche für die Regulierung des Wasserhaushalts anzulegen. Die umgebenden Flächen sind naturnah zu gestalten. Auf den geplanten Grundstücken Nr. 6 und 7 ist das Niederschlagswasser durch geeignete Einrichtungen vor Ort zu versickern.

Gestaltungsfestsetzungen (§9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO S-H):
6. Fassaden sind ausschließlich in rotem, rotbraunem und rotbraunem gelbem oder weißem Ziegelmauerwerk und Putz sowie in Holz zugelassen. Horizontal geschichtete Stämme oder Rundhölzer über 15 cm Höhe sind als sichtbare Fassade unzulässig.
7. Als Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Pult- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Die Dacheindeckung ist in roten, rot-braunen, schwarzen, dunkelgrünen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig. Die Dachneigung darf 45 Grad nicht überschreiten.

8. Einfriedungen zur Straßenfront sind bis max. 1,0 m Höhe, als geschlossene Einfriedung bis max. 0,6 m, zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Bei geschlossenen oder engmaschigen Zäunen ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischenraum von 10 cm für Kleintiere zu belassen. Unzulässig sind Einfriedungen in Tafelbauweise aus Holz, Faserzement, Aluminiumblechen o. ä. Materialien.

9. Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB):
Neben den Stellplätzen ist pro Stellplatz jeweils eine Pflanzfläche anzulegen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):
Vor den Knicks ist ein 2m breiter Streifen von Versiegelung, Bebauung durch Gartenhäuschen, Schuppen o. ä. Bauten freizuhalten.

Zeichenerklärung (PlanzV 90)

FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §16 Abs. 2 u. §17 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §16 Abs. 2 §17 BauNVO)
- GFZ** Geschossflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §16 Abs. 2 u. §17 BauNVO)
- O** offene Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §22 Abs. 2 BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §22 Abs. 2 BauNVO)

- Baugrenze, die nicht überschritten werden darf (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für die Regenrückhaltung / Versickerung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Flächen für die Stromversorgung (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- verkehrsberuhigter Bereich
- Parkplatz

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Geschützter Biotop gemäß § 21 LNatSchG S-H

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
- Gebäudebestand



BORNHOLDT
Ingenieure GmbH
25767 Albersdorf
Klaus-Groth-Weg 28
Tel.: 04835 / 9706 - 0
Fax: 04835 / 9706 - 32
info@bornholdt-gmbh.de
www.bornholdt-gmbh.de

Planindex Plan 1 von 1

Endfassung

Datum: 15.11.2010

Maßstab: 1:1.000

Gemeinde Schafstedt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 16 „Krüzkamp“

für das Gebiet südlich der Bebauung am Heisterberg und
östlich der Bebauung an der Lindenstraße
in der Gemeinde Schafstedt



Endfassung

Gemeinde Schafstedt - Landkreis Dithmarschen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 16 „Krüzkamp“

für das Gebiet südlich der Bebauung am Heisterberg und östlich der Bebauung an der Lindenstraße in der Gemeinde Schafstedt (Flurstücke 10/3 (tlw.), Flur 7, Gemarkung Schafstedt)

Bearbeitungsstand: 17. Nov. 2010

Auftraggeber

Gemeinde Schafstedt
über Amt Mitteldithmarschen
Zingelstraße 2
25704 Meldorf

Bearbeitung des B-Plans

BORNHOLDT Ingenieure GmbH
Niederlassung Potsdam
Gutenbergstraße 63
14467 Potsdam
Tel.: 0331/740 91 42

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Jan Bornholdt
Dipl.-Ing. Bärbel Bornholdt
Susann Tesch

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Anlass und Ziele	3
1.3. Verfahren	4
1.4 Bestandssituation	4
1.5 Eingriffsregelung.....	4
1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.6.1 Flächennutzungsplan	4
1.6.2 Naturschutz / Umweltaspekte	5
1.7 Städtebauliches Konzept	5
1.7.1 Nutzungskonzept	5
1.7.2 Erschließungskonzept	5
1.7.3 Immissionsschutz	6
2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN	7
2.1 Städtebauliche Festsetzungen.....	7
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.1.2 Bauweise /Überbaubare Grundstücksflächen /Stellung baulicher Anlagen	7
2.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	8
2.2 Technische Festsetzungen	8
2.2.1 Verkehrsflächen.....	8
2.2.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung / Versickerung.....	8
2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	9
2.4 Grünfestsetzungen	10
2.4.1 Öffentliche und private Grünflächen	10
2.5 Nachrichtliche Übernahmen	11
2.6 Hinweise.....	11
3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	12
3.1 Erschließung	12
3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung.....	12
3.3 Baugrund	12
3.4 Ausgleichsmaßnahmen	12
3.5 Städtebauliche Flächenbilanz	13

4. UMWELTBERICHT	14
4.1 Einleitung	14
4.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung	14
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	14
4.2 Bestand und Bewertung	14
4.2.1 Bestandsaufnahme.....	14
4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	17
4.2.4 Alternativen	18
4.3 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand	18
4.4 Geplante Überwachungsmaßnahmen	18
4.5 Zusammenfassung	18

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze, Satzungen und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9.2004 (I 2414); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I S.2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 85. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. 2009 S. 6)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 06. August 2009 (BGBl. 2009, Teil I Nr. 51, S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landes-Naturschutzgesetz – LNatSchG Schleswig-Holstein) vom 24. Februar 2010, GVOBl Nr. 6 vom 26.02.2010 S. 301
- Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (LROPI) 1998 (Amtsbl. Schl.-H. S. 493) mit Teilfortschreibung 2004 v. 17.01.2005 (Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 99)
- Regionalplan für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West (Fortschreibung 2005)
- Entwurf des Landesentwicklungsplans 2010 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein (im Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gem. § 7 (1) Landesplanungsgesetz)

1.2 Anlass und Ziele

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Schafstedt hat am 23. Juli 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Krüzkamp“ beschlossen.

Anlass / Planungserfordernis

In der Gemeinde Schafstedt besteht ein anhaltender Bedarf an Wohnbauflächen. Die konstante Nachfrage führt die Gemeinde v. a. auf die gute infrastrukturelle Ausstattung und die zentrale Lage zurück. Sowohl ein Kindergarten als auch eine Grundschule sind im Ort vorhanden. Des Weiteren gibt es fünf Spielplätze, von denen der nächstliegende ca. 250 m vom geplanten Wohngebiet entfernt ist. Sportplätze, ein Freibad sowie Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls gut erreichbar.

Im Vorfeld prüfte die Gemeinde zwei zentraler gelegene Alternativflächen, die aber wegen Immissionsproblemen (Lärm bzw. Geruch) wieder verworfen wurden.

Die Gemeinde Schafstedt beabsichtigt daher nun, auf der Fläche am Ortsrand in geringem Umfang weitere Wohngrundstücke für den anstehenden Bedarf zu entwickeln. Die angrenzenden Grundstücke für Wohnhäuser in der Lindenstraße sind fast vollständig veräußert bzw. bebaut. Mit der neu zu beplanenden Fläche (ca. 0,9 ha) wird das Siedlungsgebiet

arrondiert.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schafstedt ist die Fläche als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Zur Schaffung von Baurechten ist die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (3) BauGB notwendig.

1.3. Verfahren

Das Verfahren wird im ordentlichen Verfahren für Bauleitpläne gem. den §§ 3 u. 4 BauGB durchgeführt. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 i. V. m. §10 BauGB erstellt.

1.4 Bestandssituation

Das ca. 8.800 m² große Grundstück auf dem Flurstück 10/3 (tlw.) der Flur 7, Gemarkung Schafstedt besteht zur Zeit aus einer Grünlandfläche. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist von dichtbewachsenen Knicks eingfasst und öffnet sich nach Süden.

Auf dem oberen Teil der Fläche befinden sich Zaunanlagen in Form eines Pferches.

1.5 Eingriffsregelung

Der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 definiert: „Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Dies gilt auch dann, wenn der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt wird.“

Somit ist im vorliegenden Fall die Eingriffsregelung abzarbeiten, d. h. die Eingriffe durch den Bebauungsplan zu ermitteln, zu bewerten und entsprechende Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen festzulegen. Näheres regelt die Umweltprüfung zum Bebauungsplan. Auf deren Inhalte sowie die Ausgleichsmaßnahmen wird in den Kapiteln 4. Umweltbericht bzw. 3.4 Ausgleichsmaßnahmen im Detail eingegangen.

1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist als planungsrechtlicher Außenbereich gem. § 35 BauGB am Rande der Gemeinde Schafstedt zu werten. Eine Bebauung ist außer für privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB ohne verbindlichen Bauleitplan nicht möglich.

1.6.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schafstedt stellt für das von der Bebauungsplanaufstellung betroffene Grundstück eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Somit ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 (3) BauGB erforderlich. Dies wird mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Schafstedt parallel durchgeführt.

1.6.2 Naturschutz / Umweltaspekte

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtlich gesicherten Schutzgebiet nach Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) oder anderen Rechtsvorschriften. Es sind weiterhin keine Flächen des übergeordneten Biotopverbunds gem. § 1 Abs. 4 LNatSchG S-H (2007) vorhanden.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Schafstedt ist die Fläche sowohl im Bestand als auch in der Entwicklungskarte als landwirtschaftliche Nutzfläche/Grünland dargestellt. Der Landschaftsplan ist von der Naturschutzbehörde des Landkreises Dithmarschen festgestellt und damit behördenverbindlich.

Das Vorhaben fällt nicht in den Katalog der UVP-pflichtigen Vorhaben. In Anlage 1 Nr. 18.7 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG heißt es:

„Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im I Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

100.000 qm oder mehr ist UVP-pflichtig

20.000 qm bis weniger als 100.000 qm allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“

Da das Vorhaben diese Werte nicht erreicht, muss weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) noch eine allg. Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden.

Der Umweltbericht über die nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung ist im Kapitel 4 zu finden.

1.7 Städtebauliches Konzept

1.7.1 Nutzungskonzept

Wohngebiet

Angrenzend an das Wohngebiet in der Lindenstraße ist die Entwicklung am Krüzkamp in gleicher Weise geplant. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gestaltet. Es sollen Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser in Größen zwischen ca. 530 und ca. 990 m² entstehen.

1.7.2 Erschließungskonzept

Straßen und Wege

Die straßenseitige Erschließung erfolgt über die Lindenstraße, welche in das Plangebiet hinein verlängert wird. Am Ende der Haupterschließung wird vor der Durchfahrt zum Heisterberg ein kleiner Wendehammer für PKW angelegt. Den zum Heisterberg führenden Stichweg können nur die Entsorgungsfahrzeuge der Müllabfuhr und im Notfall die Feuerwehr nutzen. Er wird mit herunter klappbaren Pollern gesichert.

Die Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich auszuweisen. Der Raum für die Fahrbahn ist 5,50 m und die Bankette zu den Grundstücken je 0,25 m breit, so dass der Verkehrsraum 6,00 m ausmacht. Die Straße weist außer an den vorgesehenen Parkbuchten keine Trennung der Verkehrsarten auf.

Es werden vier Parkplätze im öffentlichen Straßenraum angelegt. Hier erfolgt zur Sicherheit der Fußgänger eine abschnittsweise Trennung der Verkehrsarten. Die Parkplätze sind 2,0 m

breit und werden mit einem 1,0 m breiten Gehweg in den Straßenraum integriert. Dafür ist hier der Straßenraum auf insgesamt 7,0 m aufzuweiten.

Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet zeichnet sich durch sandigen Boden mit undurchlässigen Mergel- und Schluffschichten in unterschiedlichen Tiefen von ca. 1,50 m bis 4,30 m aus. Im nördlichen Bereich steht die bindige Bodenschicht mit 1,45 m dicht unter Flur an, so dass anfallendes Regenwasser hier nicht vor Ort versickert werden kann. Im kleineren südlichen Abschnitt findet sich eine ausreichende Sandschicht von 4,30 m über den bindigen Schichten. Die Versickerung ist hier möglich.

Um die Entsorgung des Niederschlagswassers gewährleisten zu können, ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens notwendig. Dieses soll im südlichen Bereich des Plangebiets neben der Zufahrt angeordnet werden. Es nimmt das anfallende Regenwasser der Grundstücke im nördlichen Bereich auf und gibt es gedrosselt an die Regenwasserkanalisation ab. Die beiden, geplanten Grundstücke Nr. 6 und 7 sind für eine Versickerung vor Ort vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Das vorhandene Plangebiet ist an die Lindenstraße angebunden, in der die notwendigen Medien anliegen. Über die Erschließung in der oben beschriebenen Straße werden von dort aus die Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet gezogen. Dies betrifft Trinkwasser außerdem Regen- und Schmutzwasser sowie Strom, Gas, Telefon und andere Kabel.

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes kann lt. Mitteilung durch den WV Süderdithmarschen erfolgen. An der neuen Erschließungsstraße wird eine Fläche für die Aufstellung einer Strom-Ortsnetzstation vorgesehen.

Ggf. vorhandene Leitungen im Plangebiet werden vorab recherchiert bzw. aufgesucht und dann in das Ver- und Entsorgungssystem eingebunden oder entfernt.

1.7.3 Immissionsschutz

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist der Schutz vor Immissionen unerlässlich. Dabei ist hier vor allem auf die Immissionen durch den Straßenverkehr abzuheben. Zum Schutze vor übermäßigen Immissionen wird z. B. die Festsetzung zum verkehrsberuhigten Bereich getroffen. Damit soll noch keine straßenrechtliche Festlegung erfolgen.

Weiteres wird im Umweltbericht geregelt.

2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebietsflächen des neuen Wohngebietes werden in allen Bereichen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet soll überwiegend dem Wohnen und einzelnen freiberuflichen Tätigkeiten oder wohnungsnaher Versorgung dienen. Dies erscheint für die Lage des Wohngebietes in der Gemeinde Schafstedt als sinnvoll.

Um sicherzustellen, dass das Wohngebiet den ihm zugedachten Charakter entwickeln kann, werden die meist verkehrsintensiven Ausnahmen ausgeschlossen.

„1. Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO):

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.“

Die Grundflächenzahl im Wohngebiet wird auf 0,3 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Baugebiet auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Um unangepasst hohe Gebäude zu vermeiden, wird gleichzeitig die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt. Dies erlaubt keinen Dachausbau bzw. Zusatzgeschoss lt. Landesbauordnung (§ 2 (7) LBO S-H), sondern beschränkt die Gebäude auf maximal 2 Vollgeschosse ohne ausgebautes Dach. Diese Art der Bebauung ermöglicht die Errichtung verschiedener gängiger Gebäudeformen, wie zweigeschossige Stadtvillen, Sattel- und Krüppelwalmdächer, eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dach bzw. Staffelgeschoss aber auch hohe Kniestöcke bei flacher Dachneigung.

Außerdem soll die Zahl der Wohnungen in den Einzel- und Doppelhäusern auf ein ortstypisches Maß begrenzt werden. Das Maß soll auch dem der umgebenden Bebauung in den neueren Wohngebieten entsprechen.

„2. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB):

In den Wohngebäuden sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzel- und Doppelhaus zulässig.“

2.1.2 Bauweise /Überbaubare Grundstücksflächen /Stellung baulicher Anlagen

Im gesamten Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den beiden Bereichen durch grundstücksübergreifende Baufenster definiert. Es besteht keine Präferenz für die Lage der Gebäude, so dass Spielraum für individuelle Wünsche gelassen wird.

Zwischen den Hauptgebäuden auf den Grundstücken sind die entsprechend der Landesbauordnung S-H (LBO SH vom 22. Januar 2009) festgelegten Abstände einzuhalten.

Um im Baugebiet ähnliche Gebäudehöhen zu erreichen, werden im allgemeinen Wohngebiet maximale Firsthöhen von 9,0 m bestimmt.

„3. Gebäudehöhen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO):

Bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet dürfen 9,0 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die Höhe des Fertigfußbodens im untersten Vollgeschoss.“

Um zu verhindern, dass extreme Unterschiede durch Aufschüttungen o. ä. entstehen, wird die Sockelhöhe über der Verkehrsanlage festgesetzt. Diese soll nicht mehr als 0,5 Meter betragen.

„4. Sockelhöhen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO):

Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,5 m über der befahrbaren Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück liegen.“

2.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze in einer Anzahl von einem Stellplatz pro Wohneinheit (lt. VwVO zu § 55 LBO S-H) sind nach Bauordnungsrecht auf den jeweiligen Grundstücksflächen sicherzustellen. Die Vorgartenzonen sind von Nebenanlagen frei zu halten.

Die Möglichkeit zur Überschreitung der nutzbaren Grundfläche mit Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO 1990 wird nicht eingeschränkt und entspricht damit 50% der laut GRZ zulässigen Grundfläche.

2.2 Technische Festsetzungen

2.2.1 Verkehrsflächen

Das Erschließungskonzept sieht den Anschluss der neuen Erschließungsstraße an die Lindenstraße vor.

Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich, ohne aufwendige Trennung der Verkehrsarten, errichtet. Es sind 4 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zu integrieren, diese werden im Planteil verortet. Hier ist zur Sicherheit der Fußgänger eine abschnittsweise Trennung der Verkehrsarten vorgesehen. An den Stellplätzen sollen Pflanzflächen zur Pflege durch die Anwohner angeordnet werden.

Auf dem kleinen Wendehammer für PKW soll ein absolutes Parkverbot zur Sicherstellung der Wendemöglichkeit für Fahrzeuge eingerichtet werden.

2.2.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung / Versickerung

Das vorliegende Baugrundgutachten weist überwiegend einen nicht versickerungsfähigen Boden auf. Nur im südlichen Bereich auf den geplanten Grundstücken Nr. 6 und 7 ist eine Versickerung möglich.

Die Situation der Regenwasserentsorgung ist im Plangebiet durch den nicht versickerungsfähigen Boden sowie fehlende Anschlusskapazitäten angespannt. Daher ist die Errichtung eines Rückhaltebeckens im Plangebiet erforderlich.

„5. Flächen für die Regulierung des Wasserhaushalts und die Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 BauGB)

Auf der dafür vorgesehenen Fläche ist im südwestlichen Bereich des Plangebiets eine Fläche für die Regulierung des Wasserhaushalts anzulegen. Die umgebenden Flächen sind naturnah zu gestalten. Auf den geplanten Grundstücken Nr. 6 und 7 ist das Niederschlagswasser durch geeignete Einrichtungen vor Ort zu versickern.“

2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Wohngebietes erfolgen auf der Grundlage des §9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO S-H.

Prinzipiell soll den potenziellen Bauherren in dem neuen Wohngebiet gestalterische Freiheit zugebilligt werden. Da sich das Wohngebiet in die dörfliche Umgebung einfügen soll, erscheint ein gewisses Maß an gestalterischen Vorgaben nötig. Es sollen keine zu großen Diskrepanzen zwischen Bestand und neuer Bebauung auftreten.

Die **Fassadengestaltung** beeinflusst in erheblichem Maß die Erscheinungsform einer Siedlung. Durch untypische Materialien oder grelle Farben kann das Ortsbild erheblich verunstaltet werden. Daher erfolgt die Beschränkung der zu verwendenden Farben. Außerdem wird bei der Gestaltung von Holzfassaden in horizontaler Bauweise eine Beschränkung festgesetzt. Es sollen keine Stämme oder Rundhölzer über 15 cm Höhe als Fassade Verwendung finden. Holzfassaden sind in horizontaler Bauweise z. B. als schmale Blockbohlen bis max. 15 cm oder Stülpchalung aus Brettern möglich.

Im Interesse eines möglichst einheitlichen Erscheinungsbildes wird durch textliche Festsetzung Folgendes festgelegt:

„6. Fassaden sind ausschließlich in rotem, rotbraunem und rotbuntem sowie gelbem oder weißem Ziegelmauerwerk und Putz sowie in Holz zugelassen. Horizontal geschichtete Stämme oder Rundhölzer über 15 cm Höhe sind als sichtbare Fassade unzulässig.“

Wegen der topographisch erhöhten Lage des Wohngebietes ist auch die **Dachlandschaft** für das Erscheinungsbild von besonderer Bedeutung. Deshalb trifft eine textliche Festsetzung Aussagen zu den Aspekten der Dachform und -eindeckung.

Das Gebiet soll einen eigenen Charakter erhalten, der aber dennoch seine Integration in die dörfliche Umgebung zeigt. In Anpassung an die umgebende Bebauung wird daher eine Festsetzung zu Art und Farbe der Dacheindeckung getroffen.

Weiterhin wird die Dachneigung der Gebäude begrenzt, um insbesondere in den exponierten Lagen eine zu große Höhenentwicklung zu unterbinden.

„7. Als Dachformen sind Sattel -, Zelt-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dacheindeckung ist in roten, rot-braunen, schwarzen, dunkelgrünen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig.

Die Dachneigung der Gebäude darf 45 Grad nicht überschreiten.“

Neben den Festsetzungen für die Gebäude bestimmen auch **Einfriedungen** zur Straßenfront den Eindruck eines Baugebiets. Daher werden hier Regelungen zu Höhe und Material getroffen.

„8. Einfriedungen zur Straßenfront sind bis max. 1,0 m Höhe, als geschlossene Einfriedung bis max. 0,6 m, zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Bei geschlossenen oder engmaschigen Zäunen ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischenraum von 10 cm für Kleintiere zu belassen. Unzulässig sind Einfriedungen in Tafelbauweise aus Holz, Faserzement, Aluminiumblechen o. ä. Materialien.“

2.4 Grünfestsetzungen

Das Plangebiet soll in das bestehende Gefüge des Ortsbildes eingepasst werden. Dazu werden einige Festsetzungen für Bepflanzungen des öffentlichen Raums getroffen. Weitere grünordnerische Festsetzungen auf privaten Flächen werden nicht getroffen.

Außerdem sind Festsetzungen bzgl. der Eingriffsregelung zu treffen.

Nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18(1) BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene des Bebauungsplans abschließend zu bewerten und zu bewältigen.

Im Zuge der Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 BauGB wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit dem Ergebnis erstellt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden, im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Defizit von 2.194 m² Ausgleichsfläche für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Biotope.

Deshalb wird angestrebt, dass zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen eine Fläche aus dem „Ökokonto“ der Gemeinde Schafstedt zur Verfügung gestellt wird. Da die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans läge, können hierfür keine Festsetzungen getroffen werden. Die rechtliche Sicherung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich erfolgt in diesem Falle durch die Gemeinde Schafstedt. Eine detaillierte Beschreibung und Erläuterung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Plangebiet werden keine Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt.

2.4.1 Öffentliche und private Grünflächen

Pflanzflächen, die ebenfalls positive städtebauliche Auswirkungen haben, sind neben den öffentlichen Parkflächen im Plangebiet vorgesehen. Diese sollen zukünftig einer Pflege durch die Anwohner unterliegen. Dies ist vertraglich zwischen der Gemeinde und den Grundstückskäufern zu regeln.

Die Pflanzflächen dürfen nur mit Stauden und Gehölzen von maximal 70 cm Höhe bepflanzt werden, um die Sicht der Kraftfahrer nicht zu beeinträchtigen. Es sollen heimische Stauden und niedrige Gehölze aus regionaler Produktion verwendet werden.

9. Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB):

Neben den Stellplätzen ist pro Stellplatz jeweils eine Pflanzfläche anzulegen.

Zum Schutz der gesetzlich geschützten Knicks (§21 LNatSchG S-H) am Rande des Baugebiets wird folgendes festgesetzt.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

Vor den Knicks ist ein 2m breiter Streifen von Versiegelung, Bebauung durch Gartenhäuschen, Schuppen o. ä. Bauten freizuhalten.

2.5 Nachrichtliche Übernahmen

Derzeit liegen keine Informationen vor, die eine nachrichtliche Übernahme erfordern.

2.6 Hinweise

Zur Nutzung der privaten Grundstücksflächen wird auf § 8 (1) der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H, v. 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6)) verwiesen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Erdverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zu Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten (§15 DSchG).

3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Erschließung

Die Gemeinde Schafstedt wird zur Bebauung der Grundstücke die Erschließungsstraße ausgehend von der Lindenstraße herstellen. Damit ist das neue Baugebiet durch die Lindenstraße an das gemeindliche Straßennetz angeschlossen.

Alle Ver- und Versorgungsleitungen liegen in der Lindenstraße an, sie können in das neu zu erschließende Gebiet verlängert werden. Für alle Versorgungsträger werden Trassen in ausreichender Breite und Tiefe entsprechend den Vorschriften vorgesehen. Vorhandene Leitungen von Versorgungsunternehmen müssen ggf. auf Kosten der Gemeinde Schafstedt verändert oder verlegt werden.

Die Gemeinde Schafstedt wird während der Bauphase für die Erschließung die Ein- und Ausfahrt für Baufahrzeuge vom Heisterberg aus regeln. Der vorhandene Weg wird entsprechend als temporäre Bauzufahrt ertüchtigt. Auch in der Bauphase für die Wohnhäuser wird, solange keine Endausbau erfolgt ist, die Ein- und Ausfahrt für Baufahrzeuge vom Heisterberg erfolgen. Dies dient der Entlastung des Baugebiets an der Lindenstraße. Die Gemeinde beabsichtigt die Regelung bzgl. der Bauzufahrt für die Wohngebäude als Anlage zum Kaufvertrag mit den neuen Grundstückseigentümern zu regeln.

3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung oder Verfahren zur Grenzregelung nach den §§ 45 ff. und §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

3.3 Baugrund

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um sandige Böden über Geschiebemergel. Der Boden ist in weiten Teilen des Gebiets nicht versickerungsfähig, da die Mergelschichten zu dicht unter Geländeoberkante anstehen.

Der anstehende Boden ist als Baugrund voraussichtlich in weiten Teilen geeignet. Es muss nur ein Austausch der humosen Oberbodenschicht erfolgen.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die überschlägige Ermittlung von benötigten Ausgleichsflächen in der Umweltprüfung hat eine Größenordnung von 2.194 m² ergeben. Im Plangebiet stehen keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Die verbleibenden Ausgleichsbedarfe müssen durch externe Kompensation erfolgen. Dazu sind eigene Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Schafstedt heranzuziehen und zu sichern.

Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.5 Städtebauliche Flächenbilanz

Das Plangebiet hat einen Geltungsbereich von 0,88 ha (8845 m²).

	Bestand	Planung
	Fläche in m ²	
Baugebiet	0	6659
Allgemeines Wohngebiet	0	6659
Verkehrsflächen	210	1390
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich / Parkplatz	0	1390
Unbefestigter Weg	210	0
Grünflächen	8635	796
Grünflächen	0	67
Knick als Grenze, anteilig	315	315
Regenrückhaltebecken und angrenzende Fläche	0	414
Grünland	8320	0
	0	0
Summe	8845m²	8845 m²

4. UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

Auf Grundlage der Anpassung des Baugesetzbuches (BauGB) an die Richtlinie 2001/42/EG der Europäischen Union ist in § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung und in § 2a Nr. 2 BauGB ein entsprechender Umweltbericht für jeden Bauleitplan vorgeschrieben worden. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

4.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung

Die vorliegende Planung verfolgt als verbindliche Bauleitplanung das Ziel der Errichtung von Wohngebäuden in der Gemeinde Schafstedt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen ca. 0,9 ha großen Bereich am Dorfrand, der ehemals landwirtschaftlich genutzt wurde. Ein Teil des Geltungsbereichs ist durch Pferchanlagen belegt; die größte Fläche stellt Grünland dar.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt:

- Verkehrsberuhigung im gesamten Geltungsbereich
- Durchgrünung des Baugebiets zur klimatischen Verbesserung
- Möglichst geringe Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Versiegelung – Reduzierung der Erschließungsflächen und teils wasserdurchlässige Beläge
- Erhaltung von wertvollen Biotopen, wie Knicks am Rande des Plangebiets
- Naturnahe Anlage von Einrichtungen der Abwasserentsorgung (Regenrückhaltebecken)
- Gute Anbindung des Fußgänger- und Radfahrverkehrs

4.2 Bestand und Bewertung

Nachfolgend wird ein Überblick zum natürlichen Bestand des Plangebiets und angrenzender Bereiche gegeben. Außerdem wird der Bestand unter Einbeziehung der Art der zukünftigen Nutzung bewertet.

4.2.1 Bestandsaufnahme

siehe Bestandsplan zur Umweltprüfung

Die zur Bebauung anstehenden Flächen sind derzeit als Grünland in Nutzung. Es handelt sich um Grünland welches zur Beweidung genutzt wird. Auf den Flächen sind an der nördlichen Zufahrt Zaunanlagen in Form eines Pferchs errichtet.

In der unmittelbaren Umgebung grenzen sowohl landwirtschaftliche Grünlandflächen als auch Wohnbauflächen an. Das Gebiet wird im Osten und Westen von dichtbewachsenen Knicks eingefasst. Im Norden grenzt eine Gartennutzung an; im Süden öffnet sich das Gebiet zu weiteren Grünlandflächen.

Folgende Biotope wurden am 16.06.2009 vor Ort kartiert (*Darstellung in der Karte UP-Bestand*):

Mesophile Grünlandbestände, zeitweilig ungenutzt

Biotopcode: GM / GMu

Fläche: 8320 m²

Schutzstatus: keiner

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ohne Nutzung, zwischenzeitlich jedoch durch Pferde beweidet.

Knick / Wallhecken

Biotopcode: HW

Fläche: 630 m²

Schutzstatus: § 21 (3) LNatSchG S-H

Typischer Knick mit Überhältern (Eiche) und Gehölzen an der Westgrenze, tlw. durch Anbauten und gärtnerische Nutzung geschädigt; Knick mit untypischen Gehölzen (durchgehend Eichenheistern) im Osten des Plangebiets.

Unbefestigter Weg

Biotopcode: SWu

Fläche: 210 m²

Schutzstatus: keiner

Keine weiteren Erläuterungen.

Biotop- und Artenschutz

Das Grünland weist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme eine Vielzahl von unterschiedlicher Kraut- und Graspflanzen auf. Darunter in großen Mengen:

- Strahlenlose Kamille (*Matricaria discoidea*)
- Hirtentäschelkraut (*Capsella bursa-pastoris*)
- Wiesenklees (*Trifolium pratense*)
- Sauerampfer (*Rumex acetosa*)
- Breit-Wegerich (*Plantago major*)
- Süßgräser (*Lolium perenne* u. a.)

Die Beweidung in extensiver Weise ändert am Vorkommen der Pflanzen wenig. Geschützte Pflanzenarten wurden nicht aufgefunden.

Die randseitigen Knicks sind unterschiedlich geprägt. Im Westen grenzt ein Knick mit mehreren Überhältern und geringem Strauchbewuchs an. Die Strauchschicht besteht aus typischen Gehölzen der schleswig-holsteinischen Knicks.

Der östliche Knick ist von dichtem Gehölzbewuchs aus verschiedenen Arten und von dichten Eichensträuchern (Heister) geprägt. Es fehlen die typischen Überhälter (Großbäume in regelmäßigen Abständen) auf dem Knick.

Auf den Grünlandflächen bestehen je nach Beweidungsintensität gute Lebensbedingungen für Insekten und teils auch Reptilien. Damit sind diese Flächen wieder Nahrungsquelle für verschiedene Vogelarten. Die Knickbestände bilden Brut- und Ruhehabitate für Singvögel. Auch hier herrschen günstige Bedingungen für Reptilien aber auch Kleinsäger.

Schutzgut Boden und Wasser

Nach dem durchgeführten Bodengutachten stehen im Plangebiet sandige Böden über Geschiebemergel an. Diese Böden wurden während der letzte Eiszeit (Saaleeiszeit) gebildet. Sie weisen eine nur durchschnittliche Bodenfruchtbarkeit auf und sind häufig als Grünland oder Wald genutzt.

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund des hoch anstehenden Mergelhorizonts nicht versickerungsfähig. Der Grundwasserspiegel liegt deutlich unter Flur; es wurde Schichtenwasser in Tiefen von 1,25 bis 2,30 m erbohrt. Nur im südlichen Bereich des Gebiets ist der Boden mit einer Sandschicht von ca. 4,00 m versickerungsfähig.

Schutzgut Klima/Luft

Die Struktur der Fläche sowie der Vegetationsbewuchs haben positive Wirkungen auf die direkte Umgebung bzgl. des Mikroklimas. Über Grünland wird nachts ein Großteil der Frischluft für die Umgebung produziert.

4.2.2 Prognose des Umweltzustands

Das gesamte Gelände ist als landwirtschaftlich genutzte Dorfrandlage zu definieren. Das Gebiet grenzt unmittelbar an neuere Wohnbebauung an. Das Grünland wird hauptsächlich durch Pferde beweidet.

Nach Durchführung der Baumaßnahmen gemäß den Vorgaben des Bauleitplanes wird sich das Gebiet grundlegend verändern. Ein Teil der bisher offenen Bodenflächen wird versiegelt sowie Bodenhorizonte durch Bautätigkeit verändert und verdichtet. Die Grundwasserneubildung wird dadurch ebenfalls gestört.

Parallel entstehen aber auch auf den Grundstücken neue Vegetationsbiotope in Form von Gärten, die überwiegend deutlich intensiver und naturferner als die vorherige Nutzung sind. Bzgl. der Biotopqualität ist mit einer erheblichen Intensivierung zu rechnen, was die Lebensraumqualität für viele Tierarten senkt. Außerdem wird dadurch die Diversität der Flora auf den ehemaligen Grünlandflächen deutlich geringer.

Die Knicks bleiben rund um das Baugebiet erhalten und werden durch die Festsetzung des Saumstreifens geschützt. Als gesetzlich geschützte Biotope sind auch in Zukunft Eingriffe oder Veränderungen an den Knicks untersagt. Somit bleibt die Biotopqualität der Knicks weitgehend erhalten.

Es gehen von der zukünftigen Nutzung keine Gefahren für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit aus. Die zukünftigen Bewohner des Baugebiets unterliegen keinen schädlichen Einflüssen aus der Umgebung. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte werden durch die Planung nicht zerstört oder beeinträchtigt.

Der Umweltzustand wird sich im Gebiet zwischen Wohnbebauung und intensiver Baumschulnutzung nicht wesentlich verschlechtern. Einzig die Überbauung und der Verlust natürlichen Bodens sind negativ zu werten. Insbesondere dieser Eingriff muss daher extern kompensiert werden.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Bauleitplanverfahren werden insbesondere bodenschonende Aspekte berücksichtigt. Die Versiegelung wird durch einen möglichst geringen Erschließungsaufwand mit schmalen Straßenquerschnitten u. a. reduziert. Einige Flächen werden in wasserdurchlässiger Bauweise, die Stellplätze mit breitgefugtem Pflaster und Wege mit Schotterrassen angelegt.

Außerdem sind die DIN-Normen zum Schutz des Bodens und der Vegetation einzuhalten.

Einzelne Biotope, wie z. B. die Knicks am Rande des Gebiets werden erhalten.

Im Folgenden wird die Eingriffs- Kompensations-Bilanz dargestellt.

Die Flächenbilanzierung orientiert sich an den Vorgaben des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli 1998 (- IV63- 510.335/X33 – 5120-) zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht sowie der Landesverordnung über Inhalte und Verfahren der örtlichen Landschaftsplanung (Landschaftsplan-VO) GS Schl.-H. II, Gl.Nr. 791-4-185 vom 29.Juni 1998.

Tabelle 2 Eingriffs - Kompensationsbilanzierung

Schutzgut Eingriff	Fläche in m ²	Art des Eingriffs	Minimierungs- maßnahmen	Faktor gem. Erlaß vom 03.07.1998	Kompensa- tionsfläche in m ²	Bemerkungen / Art der Kompensation
Boden						
Versiegelung durch Bau von Gebäuden und Nebenanlagen (50% Überschreitung lt. BauNVO)	2997	dauerhaft		0,5	1499	Externe Kompensation auf den Flächen des Ökokontos der Gemeinde = 1500 m ²
Versiegelung durch Bau von Straßen und Wegen	1390	dauerhaft	Tlw. nur Teilversiegelung von Verkehrsflächen	0,5	695	Externe Kompensation auf den Flächen des Ökokontos der Gemeinde = 695,0 m ²
Verdichtung durch Baumaschinen	3773	<i>temporär</i>	Lockerung d. Oberbodens nach Umsetzung	0	0	Flächige Kompensation nicht erforderlich
Abgrabung zur Anlage des Regenrückhaltebereichs	200	dauerhaft	Getrennte Lagerung und Einbau von Oberboden	0	0	Fläche wird komplett renaturiert
Summe Boden	4587				2194	
Wasser						
Reduzierung der Grund- wasserneubildung durch Versiegelung	4387	dauerhaft	Natürliche Versickerung der Niederschläge im Regenrückhaltebereich und tlw. auf den Grundstücken	0,5	2194	Externe Kompensation auf den Flächen des Ökokontos der Gemeinde = 2195 m ² Durchsetzung des § 8 (1) LBO S-H
Summe Wasser	4387				2194	

Klima/Luft						
Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Baukörper und Versiegelung	4387	dauerhaft	Hoher Grünanteil im öffentlichen Raum; Neue Vegetationsstrukturen im Regenrückhaltebereich	1	4387	Exakte Kompensation nicht möglich - Durchsetzung § 8 (1) LBO S-H erforderlich
Verlärmung der Umgebung durch Baumaschinen	0	temporär	Verwendung möglichst leiser Maschinen; Beachtung d. Ruhezeiten	0	0	Kompensation nicht erforderlich
Summe Klima/Luft	4387				4387	
Arten und Biotope						
Beseitigung von Biotopen durch Bebauung und Versiegelung	4387	dauerhaft	Erhaltung einzelner Vegetationselemente	0,5	2194	Externe Kompensation auf den Flächen des Ökokontos der Gemeinde = 2195 m²
Beeinträchtigung der allg. Artenstruktur und -vielfalt durch intensivere Nutzung	8250	dauerhaft	Erhaltung von Rückzugsräumen im Bauablauf	-	0	Ausgleich durch Anlage naturnaher öffentlicher Flächen (RRB) und Gärten
Summe Arten und Biotope	8250				2194	
Landschaftsbild						
Veränderung/Nivellierung des Landschaftsbildes durch Wohngebäude und technische Bauwerke	8250	dauerhaft	Verhinderung von zu dichter Bebauung; Hohe Durchgrünung des Baugebiets	1	8250	Ausgleich durch Erhaltung der Knicks zur Abschirmung; Durchsetzung des § 8 (1) LBO
Summe Landschaftsbild	8250				8250	

Der benötigte Ausgleich von 2194 m² soll auf den Flächen des Ökokontos der Gemeinde Schafstedt im Ortsteil Holstenniendorf, Flur 7 Flurstücke 68/14 und 49/7 sichergestellt werden. Über den abzubuchenden Anteil an Ökopunkten für den notwendigen Ausgleich aus dem Bebauungsplan Nr. 16 entscheidet die Naturschutzbehörde des Landkreises Dithmarschen. Lt. Auskunft der Naturschutzbehörde wird pro benötigten m² Ausgleichsfläche 1 Punkt vom Ökokonto der Gemeinde Schafstedt abgebucht.

4.2.4 Alternativen

In der Gemeinde Schafstedt ist für eine Wohnbebauung keine alternative Fläche in Nähe des Dorfkerns mit Anbindung an Infrastrukturen, kurze Wege und bestehender Erschließung vorhanden.

Alternative zur Bebauung mit Wohngebäuden ist die weitere Grünlandnutzung des Geländes. Die Lage des Gebietes mit Anschluss an die Lindenstraße sowie zwischen Wohnbebauung und Baumschulnutzung machen hier eine Arrondierung der Siedlungsfläche sinnvoll.

4.3 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand

Die Umweltprüfung hat vorliegende Gutachten, wie

- Bodengutachten/ Hydrogeologische Stellungnahme
- Landschaftsplan
- Informationen aus dem Umweltatlas Schleswig-Holstein

u. a. ausgewertet.

Außerdem wurden Ortsbegehungen mit Bestandsaufnahmen hinsichtlich Flora und Fauna vor Ort durchgeführt. Der Kenntnisstand ist ausreichend.

4.4 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Während der Bauphase werden die DIN-Normen und örtlichen Bauvorschriften in der Umsetzung zugrunde gelegt.

Die Gemeinde Schafstedt wird nachfolgend im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit den Umweltschutz im Siedlungsbereich berücksichtigen.

4.5 Zusammenfassung

Durch die Planung wird eine Grünlandfläche am Siedlungsrand der Gemeinde Schafstedt zur Bebauung mit Wohngebäuden vorbereitet. Die Fläche ist in landwirtschaftlicher Nutzung durch Beweidung mit Pferden. Sie wird von Knicks eingefasst.

Durch die Bebauung und Erschließung der Fläche kommt es insbesondere zur Versiegelung natürlich anstehender Böden. Außerdem wird vor Ort die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Mit dem Grünland wird ein weniger

wertvolles Biotop zerstört; die angrenzenden Knicks bleiben als hochwertige Biotope erhalten.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Normen zum Schutz von Boden und Vegetation eingehalten. Außerdem werden innerhalb und außerhalb des Plangebiets Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe erfolgen.

Insgesamt sind die Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes als nicht erheblich im Sinne des Naturschutzrechts einzustufen. Mit den festzulegenden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird die Eingriffsintensität auf das Nötigste reduziert.

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 16 Gemeinde Schafstedt

Zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 (4) BauGB

1. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Schafstedt verfolgt das Ziel der Schaffung von bebaubaren Grundstücken zur Errichtung von Einfamilienhäusern. Die Grundstücke werden im Anschluss an das Baugebiet Lindenstraße der Gemeinde Schafstedt erschlossen. Der vorhandene Straßenanschluss wird dafür verwendet und in das Plangebiet weitergeführt.

2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 23.07.2009 gefasst. Dieser wurde am 29.09.2009 öffentlich bekannt gemacht.

Am 24.08.2010 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4(1) BauGB am 23.06.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Auslegungsbeschluss für den Entwurf erfolgte am 02.09.2010.

Am 23.09.2010 wurden Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch Aushang vom 15.09 bis zum 29.09.2010. Die Auslegung des Planentwurfs, der Begründung erfolgte vom 01.10.2010 bis zum 01.11.2010.

Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen erfolgte am 25.11.2010. Die Beschlussfassung der Gemeindevertretung über den B-Plan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), nach § 10 BauGB als Satzung erfolgte am 25.11.2010. Außerdem wurde die Begründung durch einfachen Beschluss am 25.11.2010 gebilligt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Die vegetative Bestandsaufnahme des Plangebietes im Juni 2009 ergab eine extensiv genutzte Grünlandfläche mit Pferchanlagen zur Pferdehaltung. Die faunistische Untersuchung ergab keine Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten gem. § 7 BNatSchG. Das Plangebiet ist im Osten und Westen mit mäßig wertvollen Knickwällen umgeben, die als geschützte Biotope zu erhalten waren. Im Ergebnis der Umweltprüfung wurden Minimierungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen zur Festsetzung empfohlen. Auf Basis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden vorrangig für die Eingriffe in den Boden sowie die Biotopstruktur Maßnahmen vorgeschlagen.

Als Minimierungsmaßnahme wurde der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch eine relativ niedrige GRZ festgelegt. Da im Plangebiet keine Flächen zum Ausgleich zur Verfügung stehen, soll der benötigte Ausgleich auf den Flächen des Ökokontos der Gemeinde Schafstedt im Ortsteil Holstenniendorf sichergestellt werden.

Die Knicks am Rande des Plangebiets bleiben als wertvolle Biotope erhalten. Vor den Knicks wird ein 2,0 m breiter Streifen als Schutzstreifen festgesetzt.

4. Abwägungsergebnisse

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde angeregt,

1. den Stichweg zur Straße am Heisterberg als dauerhafte Ausfahrt zu nutzen, um das Wohngebiet an der Lindenstraße zu entlasten.

Da der Stichweg selbst für eine Einbahnstraße zu schmal ist und der Aufwand für einen entsprechenden Ausbau unmaßstäblich hoch wäre, wurde diesem Einwand nicht gefolgt.

2. auf das Regenrückhaltebecken zu verzichten und stattdessen Versickerungsschächte anzulegen.

Bau und Betrieb eines Regenrückhaltebeckens durch den Wasserverband Süderdithmarschen ist für Gemeinde und Anwohner die günstigste Lösung. Eine Anlage von Sickerschächten mit den notwendigen Notüberläufen auf den Grundstücken ist aufgrund der dann endgültigen Überlastung des Regenwasserkanals nicht möglich. Daher wurde auch diesem Einwand nicht gefolgt.

Seitens des Landkreises und des NABU wurde im Verfahren die Notwendigkeit der Planung vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Frage gestellt. Die Landesplanungsabteilung des Innenministeriums argumentierte auch in die Richtung und forderte die Gemeinde auf, im Vorfeld künftiger Planungen zunächst die Entwicklungspotenziale im Innenbereich zu prüfen und sich hinsichtlich der Gesamtplanung mit den Nachbargemeinden abzustimmen. Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis, bleibt aber bei der vorgesehenen Planung, mit der sie dem nachweislichen Bedarf an Wohnraum nachkommt. Alternativ untersuchte, zentralere Standorte wurden wegen Immissionsproblemen (Lärm bzw. Geruch) ausgeschlossen. Das neue Baugebiet ist mit einem knappen Hektar nicht sehr groß und arrondiert die Ortslage sinnvoll. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung für den B-Plan allerdings dafür ausgesprochen, den Forderungen der übergeordneten Planung nachzukommen und

1. zeitnah die Entwicklungspotenziale im Innenbereich ausfindig zu machen sowie
2. sich mit den Nachbargemeinden über ein Gesamtkontingent zu verständigen.

Die Stellungnahmen der anderen TöB wurden aufgenommen und, soweit sie für die Bauleitplanung relevant waren, berücksichtigt.

Von Bürgern erfolgten im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes keine Stellungnahmen oder Anregungen.

Aufgrund der derzeit noch vorhandenen Nachfrage in Schafstedt nach Grundstücken für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern sowie der mangelnden kurzfristigen Verfügbarkeit anderer geeigneter Flächen bestand zu der Durchführung der vorliegenden Planung grundsätzlich keine Alternative. Weder zu der gewählten Erschließungslösung noch zur angestrebten Bebauungsweise sind alternative Planlösungen ernsthaft zu erwägen gewesen. Hinweise auf gravierende Bedenken oder Einschränkungen sind der Gemeinde Schafstedt im Planverfahren nicht vorgetragen worden.

Gemeinde Schafstedt

Der Bürgermeister

.....
Ort, Datum

.....
Siegel und Unterschrift