

Anhang 1 zur Begründung Bebauungsplan Nr. 32 Schenefeld: Innenentwicklungs- und Standortalternativenprüfung

Bedarfsabschätzung Wohnbauentwicklung Schenefeld

Die Gemeinde Schenefeld ist ein ländlicher Zentralort im Kreis Steinburg mit 2.623 Einwohnern (Stand 31.12.2021, Quelle Statistikamt Nord). Die Gemeinde verfügt über eine Grundausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Bildungseinrichtungen (z.B. Grund-/Gemeinschaftsschule) und medizinische Grundversorgung.

Die Gemeinde liegt ca. 10 km nördlich des Mittelzentrums Itzehoe, eine Autobahnanschlussstelle der A 23 ist ca. 3 km entfernt, durch die Gemeinde verläuft die B 430 Richtung Neumünster.

Der Bevölkerungsstand in Schenefeld ist über die letzten 20 Jahre insgesamt weitgehend konstant geblieben. Nach einem Rückgang bis 2012 ist die die Zahl bis 2021 wieder leicht über das Niveau von 2000 gestiegen. Der Zuwachs von 2012 bis 2020 betrug etwa 7 % (s. Tab. 1).

Zeit	Bevölkerungsstand insgesamt
2000	2 572
2001	2 585
2002	2 588
2003	2 587
2004	2 527
2005	2 525
2006	2 551
2007	2 210
2008	2 510
2009	2 461
2010	2 475
2011	2 478
2012	2 451
2013	2 460
2014	2 527
2015	2 528
2016	2 568
2017	2 576
2018	2 587
2019	2 584
2020	2 601
2021	2 623

Tabelle 1: Bevölkerungsstand Schenefeld, jeweils 31.12. (Quelle: Statistikamt Nord)

Die Bevölkerungsentwicklung Schenefelds resultiert insgesamt aus Wanderungsgewinnen, die die stetig negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) ausgleicht.

Der Anteil Jugendlicher (< 17 Jahre) an der örtlichen Bevölkerung geht ebenso zurück wie die Zahl der 30-49jährigen, wobei sich diese Gruppen zuletzt stabilisieren. Die Zahl jüngerer (18-29 Jahre) und älterer (50-64 Jahre) Erwachsener bleibt weitgehend konstant bzw. ist sogar gewachsen. Die deutlichsten Zuwächse gibt es bei den Senioren (> 64 Jahre, s.a. Abb. 1).

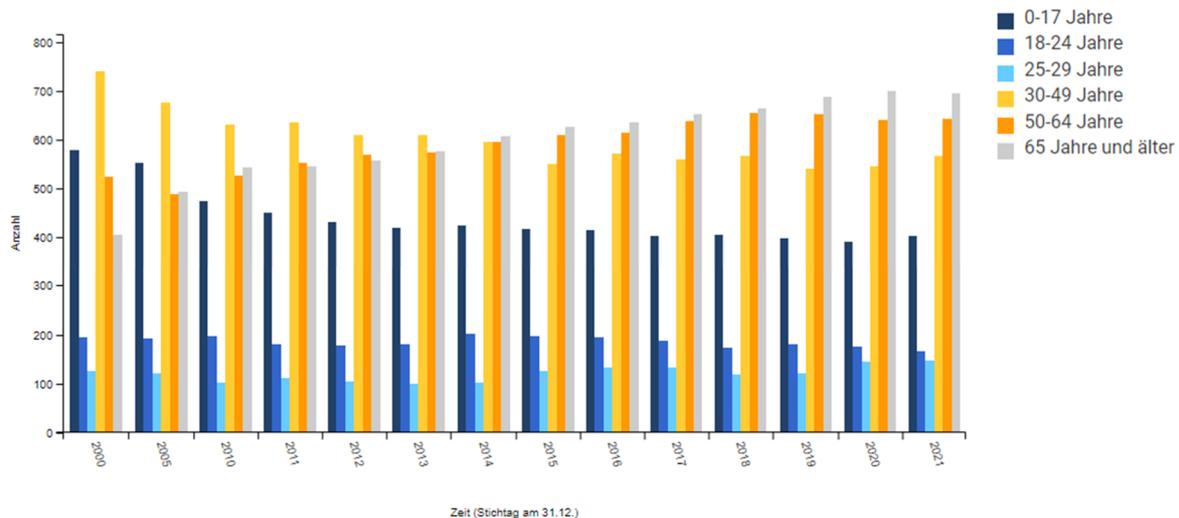


Abbildung 1: Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in Schenefeld am 31.12. (Quelle: Statistikamt Nord)

Für die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung hat der Kreis Steinburg im Jahr 2017 eine kleinräumige Prognose bis 2030 erstellen lassen¹. Für Schenefeld wurde darin eine weitgehend konstante Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 2014-2030 vorhergesagt, wobei die Zahl der Haushalte moderat wachsen soll (+ 2,6 bis 7.5 %), während in den übrigen Gemeinden des Amtes Schenefeld eher stagnierende oder rückläufige Haushaltszahlen prognostiziert werden. Hintergrund sind auf Ebene des Amtes folgende Faktoren:

- Deutlicher Rückgang unter 64jähriger (ca. -20%) bei starker Zunahme über 64jähriger (+34%)
- Leichter Anstieg der 1-/2-Personen-Haushalte, der zum größten Teil auf 1-Personenhaushalte über 70jähriger zurückzuführen ist, sowie deutlicher Rückgang der 3-und-mehr-Personen-Haushalte

Da diese Daten nur auf Amtsebene vorliegen, spiegeln sie lediglich einen Durchschnitt wider. Die tatsächliche Entwicklung dürfte zwischen den gut versorgten zentralen Orten und den teils abgelegenen ländlichen Gemeinden stark variieren. Für Schenefeld als Zentralort mit guter Versorgungslage kann angenommen werden, dass die

¹ Gertz Gutsche Rümenapp, Hamburg, 2017

Entwicklung hier vermutlich deutlich positiver verläuft als in den umliegenden ländlichen Gemeinden mit weniger Versorgungseinrichtungen, Bildungs- und Arbeitsplatzangeboten.

Für Schenefeld wird ein zusätzlicher demographisch bedingter Wohnraumbedarf von rund 90 Wohneinheiten bis 2030 prognostiziert. Diese Zahl kann jedoch nur als Orientierungswert dienen, da wichtige Einflussfaktoren wie Wohnraum- und -umfeldqualitäten, Verfügbarkeit bedarfsgerechter Wohnformen und Flächen etc. nicht in die Prognose eingeflossen sind.

Aus der dargestellten vorhersehbaren Entwicklung können sich Folgerungen für den zukünftigen Wohnraumbedarf ergeben. Falls sich der Rückgang der 30-49jährigen fortsetzt, die die größte Hauptnachfragegruppe für „klassischen“ Einfamilienhausbau bilden, wird dieses Segment in Zukunft wahrscheinlich weniger überwiegen als in der Vergangenheit, auch wenn die Nachfrage sich von hohem Niveau zurückentwickelt. Die in Schenefeld noch stabilen bzw. wachsenden Gruppen der 18-29jährigen sowie der über 50jährigen werden in den nächsten Jahren vermutlich ebenfalls noch Eigenheimbildung betreiben (als Altersvorsorge bzw. -ruhesitz), wenn auch mit kleineren Grundstücken und ggf. kleineren Hausgrundflächen (aus Gründen der Finanzierbarkeit bei den Jüngeren und zur altersgerechten Bewirtschaftung und Pflege bei den Älteren). Hinzu kommen allerdings auch Bedarfe an alternativen Wohnformen und Mietwohnungen für die zunehmende Zahl von Kleinhaushalten und Personen ohne Möglichkeiten zur Eigenheimfinanzierung. Aufgrund der zunehmenden Zahl älterer sollte dabei auch auf die Nähe zu Versorgungseinrichtungen geachtet werden. Dafür müssen in Zukunft verstärkt Geschosswohnungen und kooperative Wohnformen in möglichst zentraler Lage vorgesehen werden.

Die Wohngebäudfertigstellungen in Schenefeld weisen in den Jahren 2020 und 2021 eine starke Spitze mit 35 bzw. 18 Einfamilienhäusern auf. Das ist auf die Erschließung des Neubaugebiets im B-Plan 29 (Pöschendorfer Straße) zurückzuführen. Im Mittel der 10 Jahre davor sind in Schenefeld ungefähr 10 neue Wohnungen je Jahr entstanden, davon ca. 5 als Einfamilienhäuser (Quelle: Statistikamt Nord).

Als ländlicher Zentralort mit einem sehr kleinteilig besiedelten Verflechtungsbereich ist Schenefeld raumordnerisch ein Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung, nicht nur für den eigenen Bedarf, sondern auch darüber hinaus (Kapitel 3.6.1 (2) Landesentwicklungsplan). Insbesondere im Bereich der altersgerechten Wohnformen in gut angebundener Lage zu zentralen Versorgungseinrichtungen müssen die zentralen Orte Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden mit übernehmen. Daher kann angenommen werden, dass der Bedarf in Schenefeld höher ausfällt als die reine örtliche Nachfrage. Andererseits muss berücksichtigt werden, dass die derzeitige wirtschaftliche und zinsliche Entwicklung die Finanzierbarkeit von Eigenheimen teilweise einschränkt.

Zusammenfassend ist es angesichts der bisher dargestellten Tendenzen realistisch, von einem Bedarf von ca. 90-110 neuen Wohnungen in den nächsten 10 Jahren in Schenefeld auszugehen, davon noch ca. 50-60 im Einfamilienhausbau (bei tendenziell reduzierten Flächen. Je nach Entwicklungsmöglichkeiten und Bedarfen der umliegenden Gemeinden im Verflechtungsbereich können diese Zahlen auch höher ausfallen.

Innenentwicklungspotentiale Schenefeld

Zur Schonung von Natur und Landschaft soll Siedlungsentwicklung gemäß Vorgaben des Gesetzgebers (§§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB) sowie der Landesplanung (Kapitel 3.9 LEP) vorrangig auf Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen.

Zur Erfüllung des Wohnbauflächenbedarfs müssen daher zunächst die Innenentwicklungspotentiale geprüft werden.

Leerstände

Im Siedlungsgebiet Schenefelds sind keine wesentlichen strukturellen Leerstände von Wohngebäuden vorhanden. Die wenigen Immobilien, die auf den freien Markt kommen, werden kurzfristig veräußert und entweder weiter genutzt oder (bei baulichen Missständen) ersetzt. Diese kurzfristigen Leerstände sind für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als örtliche Fluktuationsreserve notwendig, so dass durch Leerstände keine wesentlichen für die städtebauliche Nutzung verfügbaren Potentiale bestehen.

Im Bereich der Gewerbeimmobilien gibt es eine Reihe von Leerständen von ehemaligen Geschäfts- oder Büroflächen, bei denen aufgrund der allgemeinen gewerblichen Konzentrationstendenzen davon ausgegangen werden kann, dass sie nicht bzw. nicht alle mehr gewerblich genutzt werden können. Hier könnten möglicherweise Umnutzungspotentiale auch für Wohnbauflächen liegen. Aufgrund der Baustruktur wird dafür jedoch in der Regel ein hoher Investitionsaufwand für grundlegenden Umbau oder Abriss und kompletter Neubau notwendig sein. Daher liegen hier eher langfristige Potentiale. Da es sich um zentrale Lagen handelt, eignen sie sich außerdem vorwiegend für Bewohnergruppen, die auf kurze Wege zu Daseinsvorsorgeeinrichtungen angewiesen sind.

Unbebaute Innenentwicklungspotentiale

Zu den Innenentwicklungspotentialen zählen Baulücken zwischen bestehender Bebauung, Nachverdichtungspotentiale auf vergleichsweise untergenutzten Grundstücken sowie unbebaute Baugebiete in rechtskräftigen Bebauungsplänen. In die Betrachtung wurden auch Flächen im Siedlungsraum einbezogen, die planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft werden müssen, aber von umgebender Bebauung geprägt sind und somit auch der Innenentwicklung dienen könnten.

Die in den anliegenden Tabellen und der Karte dargestellten Innenentwicklungspotentiale bauen auf einer Analyse vor Aufstellung des B-Plans Nr. 29 aus dem Jahr 2016 auf. Die damals aufgenommenen Flächen wurden nochmals bewertet und durch aktuelle Erkenntnisse ergänzt. Insgesamt wurden 72 Flächen in Schenefeld betrachtet, die aufgrund des vorliegenden Karten- und Luftbildmaterials als mögliche Potentialflächen identifiziert wurden. Bei 29 davon hat eine weitergehende Recherche bzw. Ortsbesichtigung ergeben, dass sie (mittlerweile) bebaut sind. Sie wurden nicht weiter betrachtet und auch nicht in der Begleitkarte dargestellt. Bei 14 erschlossenen Flächen besteht derzeit eine mehr oder weniger intensive Nutzung (z.B. gestaltete Gärten, Spielplätze oder befestigte Parkplätze). Je nach Nutzungsintensität werden sie als nicht bebaubar wegen anderer Flächennutzung (rote Umrandung) oder als kurzfristig nicht bebaubar (gelb) dargestellt. Weitere 13 Flächen sind derzeit nicht direkt erschlossen (z.B. hintere Grundstücksteile von sehr tiefen Grundstücken, auf denen theoretisch nachverdichtet werden könnte, allerdings wegen der geringen Grundstücksbreiten oft nur in Kombination mit Zufahrten über den vorderen Grundstücksteil). Auf 6 Flächen bestehen Nachverdichtungspotentiale, das heißt sie sind zwar bebaut, jedoch mit einer relativ geringen Grundfläche. Derzeit besteht jedoch keine Perspektive, dass die jeweiligen Grundstückseigentümer bereit wären, Teile ihrer Grundstücke (die oft von älteren Gehölzen bestanden sind) für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Für eine größere Fläche (S11) besteht mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 Baurecht für eine Wohnnutzung. Geplant sind hier ca. 38 Wohneinheiten im preisgünstigen Geschosswohnungsbau. Aufgrund der derzeitigen Marktlage bzw. der Baukosten/-zinsentwicklung ist nach Auskunft des Eigentümers/Bauträgers jedoch keine kurzfristige Bebauung (mehr) in Aussicht.

Für eine weitere Fläche (O22) läuft gerade mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 ein Bauleitplanverfahren zur Planung von Mischgebiets- und Wohnbauflächen auf einem ehemaligen Gärtnerengelände. Hier sollen neben einem Ärztehaus sowie einer Pflege- und Sozialstation auch unterschiedliche Wohnangebote entstehen. Es könnten vermutlich maximal 20 neue Wohneinheiten entstehen, ebenfalls vorwiegend im Geschosswohnungsbausegment bzw. als Service-Wohnen.

Zwei größere freie Flächen (W7 und W14) innerhalb des Siedlungsgebiets könnten mittels Bauleitplanung einer baulichen Nutzung zugeführt werden. W7 grenzt jedoch direkt an einen Gewerbebetrieb an und ist möglicherweise als Erweiterungsfläche

dafür vorgesehen. Für eine Wohnbauplanung wären hier eventuell Immissionsschutzkonflikte zu bewältigen. Fläche W14 ist das Oberflächengrundstück von Brunnen zur Wasserversorgung und steht deshalb nicht zur Verfügung.

Als Baulücken bzw. kurzfristig umsetzbare Potentiale für Wohnbebauung im Einfamilienhausbau stehen schließlich nach der vorliegenden Ermittlung **sechs Grundstücke** zur Verfügung (grüne Umrandung). Auf Nachfrage haben zwei Eigentümer (für potentiell vier Wohneinheiten) geäußert, dass sie in den nächsten 10-15 Jahren weder Bebauung noch Verkauf anstreben, da sie Nachteile für die eigene Wohnsituation bzw. -ruhe befürchten.

Im Hinblick auf den oben dargestellten Wohnraumbedarf **verbleiben demnach ca. 40-50 Wohneinheiten im Segment Einfamilienhausbau und mindestens 10-20 im Mehrfamilienhausbau**, die in einem kurz- bis mittelfristigen Planungszeitraum von ca. 10 Jahren auf weiteren Flächen gedeckt werden können.

Standortalternativenprüfung Wohnbauflächen Schenefeld

Wie im vorigen Abschnitt beschrieben, erfordert die absehbare Wohnbaulandentwicklung in der Gemeinde Schenefeld noch die Entwicklung neuer Flächen, da die nutzbaren Innenentwicklungspotentiale den Bedarf nicht vollständig decken können. Die Siedlungsentwicklung soll unter möglichst großer städtebaulicher Integration und Landschaftsschonung erfolgen. Daher wurden die Freiflächen um die bestehende Siedlungslage herum unter diesen Aspekten betrachtet und bewertet.

Insgesamt wurden acht Flächenkomplexe in der Größe zwischen ca. 5 und 15 ha betrachtet und beurteilt. Eine Übersicht in Karten- und Tabellenform ist im Anhang dargestellt. Dabei wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Regionalplan: Im Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 sind für die zentralen Orte „baulich zusammenhängende Siedlungsbereiche“ definiert, innerhalb derer sich die Siedlungsentwicklung vollziehen soll. Lediglich Fläche 7 liegt bisher (teilweise) innerhalb dieses Bereiches. Allerdings sind auch die letzten Baugebiete der Gemeinde (östlich der Holstenstraße L127) außerhalb dieses Bereichs entstanden, der aufgrund des Alters der Regionalplanung überarbeitungsbedürftig sein dürfte.

Westlich der Ortslage ist entlang der Mühlenau und ihrer Zuflüsse ein „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Fläche 3 reicht in diese Grunddarstellung hinein, weshalb hier insgesamt für dieses Kriterium eine Negativbewertung erfolgt.

- Naturschutz: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden von den untersuchten Flächen nicht berührt.

Allerdings sind die Mühlenau sowie die Zuflüsse im Gemeindegebiet Verbundachsen des landesweiten Biotopverbunds. Diese liegen zum Teil in den Flächen 3, 5, 6, 7 und 8. Dies müsste bei Überplanung dieser Flächen berücksichtigt werden.

- Fachplanungen: Das gesamte Siedlungsgebiet Schenefelds liegt in einem Trinkwassergewinnungsgebiet. Anders als bei Wasserschutzgebieten bestehen hier keine Schutzvorschriften. Der größte Teil des Gemeindegebiets liegt innerhalb von archäologischen Interessengebieten. Lediglich die Flächen nordöstlich der Ortslage (Fläche 4 und größtenteils Fläche 5) sind davon unberührt. Innerhalb der Flächen sind zwar keine archäologischen Denkmale bekannt, es ist aber dort mit höherer Wahrscheinlichkeit mit Funden zu rechnen als außerhalb der Interessensgebiete. Einer Überplanung steht dies jedoch zunächst nicht grundsätzlich entgegen, so dass diesbezüglich keine Bewertungsabstufung erfolgt.
- FNP: Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die grundsätzliche Siedlungs- und Flächenplanung der Gemeinde dar. Bebauungspläne dürfen dem FNP nicht widersprechen. Diesbezüglich hat Fläche 2 den Vorteil, dass sie bereits zum weitaus größten Teil als Wohnbauflächen (W) dargestellt ist. Alle anderen Flächen haben überwiegend andere Darstellungen. Fläche 1 ist zu ca. einem Drittel als W-Fläche dargestellt, zu einem weiteren Drittel allerdings als Grünfläche (Spielplatz/Parkanlage). Die Flächen 3 und 6 sind zu kleineren Teilen als Flächen für Naturschutzmaßnahmen dargestellt (bei Fläche 6 ist zusätzlich ein Regenrückhaltebecken dargestellt). Dies schränkt eine Planung ein, würde aber nicht grundsätzlich entgegenstehen. Bei Fläche 5 sind dagegen große Teile als Naturschutzflächen dargestellt, weswegen hier eine negative Bewertung erfolgt. Innerhalb der Fläche 7 ist im FNP eine Gemeinbedarfsfläche für Altenheim dargestellt, in Fläche 8 eine Waldfläche. Beides betrifft nur kleine Flächenanteile und aufgrund der derzeitigen Ausprägung erscheint eine Überplanung möglich. Alle übrigen Flächen bzw. Flächenteile sind im FNP als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, der Standard-Ausweisung für Freiflächen außerhalb des Siedlungsraums und von Wäldern. Hier wäre bei einer Siedlungsentwicklung eine Anpassung des FNP nötig, das steht einer Überplanung aber nicht grundsätzlich entgegen.
- Landschaftsplan (LP): Im Maßnahmenplan zum Landschaftsplan der Gemeinde Schenefeld sind einige Flächen identifiziert, auf denen Eingriffe nur zu geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen, die also für eine Siedlungsentwicklung am besten geeignet sind. Die Alternativflächen 1, 2 und 4 gehören größtenteils dazu. Hier sind lediglich einige Bestandsknicks vorhanden, die bei einer Überplanung jedoch voraussichtlich weitgehend erhalten werden könnten. Auf den anderen Flächen sind dagegen teilweise zu erhaltende Landschafts-/Naturelemente (Gewässer, Wald, Sukzessionsflächen, artenreiches Grünland), Biotopverbundstrukturen oder landschaftsbildprägende

Sichtachsen vorhanden, die eine Planung mehr oder weniger stark einschränken. Bei Fläche 6 ist diese Einschränkung so stark bzw. die entsprechenden Flächen so groß, dass eine Siedlungsplanung zwangsläufig in Konflikt zur Landschaftsplanung stehen würde.

Es folgen fünf städtebauliche Kriterien, die zur Bewertung der Alternativflächen herangezogen wurden.

- Erschließung: Hierbei spielt eine Rolle, ob ein verkehrlicher Anschluss an eine oder mehrere Straßen/Wege möglich ist, ebenso die Stellung dieser Straßen/Wege im örtlichen Netz. Außerdem spielen hier auch Topographie und Zuschnitt der Flächen eine Rolle, die die Erschließung erschweren können.
- Siedlungsabrundung: Der Siedlungskörper sollte nach Möglichkeit recht kompakt weiterentwickelt werden. Insofern wird hier bewertet, in welchem Maße sich die Fläche an bereits bebaute Grundstücke anfügt und ob das Siedlungsgebiet hier logisch ergänzt oder eher unharmonisch in die freie Landschaft hinausgeschoben wird.
- Umgebungskonflikte: Dies können (Lärm- oder Geruchs-)Immissionen sein, denen eine zukünftige Wohnbebauung an dieser Stelle ausgesetzt wäre, oder auch benachbarte empfindliche Flächen, die durch vermehrte menschliche Aktivität beeinträchtigt werden könnten.
- Funktionale Lage: Optimal für eine wohnbauliche Entwicklung sind kurze Wege zu zentralen Daseinsvorsorgeeinrichtungen der Gemeinde. Bewertet werden hier die Entfernungen zum Ortskern (Umgebung der Kirche).
- Freiraumstruktur: Die Alternativflächen werden derzeit grundsätzlich alle landwirtschaftlich genutzt. Aus ökologischer Sicht ist der Verlust von Ackerflächen weniger schwerwiegend als der von Grünland. Außerdem wird hier die Engmaschigkeit von Landschaftselementen wie Knicks, Feldgehölzen, Gewässern etc. berücksichtigt, auch wenn sie ggf. in der Detailplanung erhalten werden könnten.

Im Ergebnis der Gesamtbetrachtung aus überörtlichen Vorgaben und städtebaulicher Bewertung ist Fläche 2 am besten für die weitere Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Schenefeld geeignet.

Anlagen:

Beurteilungstabelle Innenentwicklungspotentiale (4 Blätter)

Karte Innenentwicklungspotentiale

Beurteilungstabelle Standortalternativflächen (1 Blatt)

Karte Standortalternativflächen