

## Gemeinde Schenefeld

### 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 20 „Innenbereich“

**für das Teilgebiet „ehemalige Gärtnerei Thiel, gelegen westlich der Pöschendorfer Straße, nördlich der Feldscheide, südlich der Bahnhofstraße und östlich des Friedhofes“**

**Bearbeitungsstand:** § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 13.04.2022  
Projekt-Nr.: 18044

## Entwurf der Begründung

### Auftraggeber

Gemeinde Schenefeld  
über Lars Horstmann & Lars Heese Vermietungs GbR  
Schäferkoppel 3, 25560 Schenefeld

### Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp  
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 838 – 01, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02  
mail@planungsbuero-philipp.de

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>2</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	6
<b>3.</b>	<b>Erläuterung der Planfestsetzungen</b>	<b>7</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4	Örtliche Bauvorschriften	8
3.5	Grünordnung	8
3.5.1	Artenschutz	8
3.5.2	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	10
3.6	Altlasten	11
3.7	Denkmalschutz	11
<b>4.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>12</b>
5.1	Versorgung	12
5.2	Entsorgung	12
<b>6.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten der Planung</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>14</b>
9.1	6. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung	
9.2	Fachbeitrag Artenschutz	
9.3	Orientierende Erkundung ehem. Gärtnerei Thiel Pöschendorfer	

# Gemeinde Schenefeld

## 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 20 „Innenbereich“

**für das Teilgebiet „ehemalige Gärtnerei Thiel, gelegen westlich der Pöschendorfer Straße, nördlich der Feldscheide, südlich der Bahnhofstraße und östlich des Friedhofes“**

## Begründung

### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskernes, östlich des Friedhofes, westlich der Pöschendorfer Straße und nördlich der Feldscheide.

Im nördlichen und östlichen Bereich wird das Plangebiet von Gärten und vorhandener Bebauung abgeschlossen. Den südlichen Abschluss des Gebietes bildet die Straße „Feldscheide“. Der Geltungsbereich wird in westlicher Richtung durch eine Baumreihe zum angrenzenden Friedhof räumlich abgegrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 34/5, 34/7, 33/31, 511, 33/25, 33/26 und 33/22 der Flur 3 der Gemarkung und Gemeinde Schenefeld.

Durch die Aufgabe der Gärtnerei an der Pöschendorfer Straße beabsichtigt die Gemeinde, die Fläche nachzunutzen. Im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich 5 Glasgewächshäuser, die nach Aufgabe der Gärtnerei kurzzeitig als Zwischenlager dienen und zwischenzeitlich leer stehen.

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt hier, auf der Fläche eine Arztpraxis, Tagespflegeeinrichtung und Sozialstation sowie ein differenziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen zu entwickeln. Es werden im zentralen Bereich zweigeschossige Wohnungen mit ausgebautem Dachgeschoss entstehen. Daneben sind größere Stellplatzanlagen vorgesehen. Die im Plangebiet bestehenden Wohnungen bleiben zunächst erhalten. Perspektivisch ist auch hier eine Nachverdichtung vorgesehen.

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Zuge zu berichtigen.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit europäisch geschützter Arten bei der Realisierung der Planung erforderlich. Diesbezüglich wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Landes- und Regionalplanung



Abbildung 1: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (2021)

Schenefeld wird gemäß **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021** (LEP 2021) als ländlicher Zentralort eingestuft und liegt nahe der Entwicklungsachse der A 23. Die Gemeinde hat 2.601 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2020).

Östlich an den Ort Schenefeld grenzt ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Im Landesentwicklungsplan ist nordwestlich ein Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen.

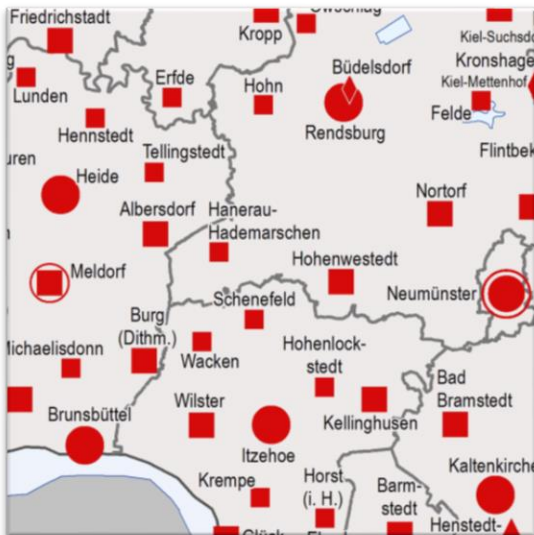


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Verordnung zur Festlegung der Zentralen Orte (2019)

Die **Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadt-randkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen** (2019) definiert die Gemeinde Schenefeld als ländlichen Zentralort. Darüber hinaus ist die Gemeinde dem Mittelzentrum Itzehoe zugeordnet.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

Der **Regionalplan** für den Planungsraum IV (Gesamtfortschreibung 2005) kennzeichnet Schenefeld ebenso wie der LEP 2021 nachrichtlich als ländlichen Zentralort. Die Gemeinde befindet sich in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Östlich und nördlich der Gemeinde ist ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft vorzufinden.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan III-West (Windenergie an Land) (2020)

Der **Regionalplan für den Planungsraum III – West (Windenergie an Land)** von 2020 sieht nordöstlich, südöstlich sowie westlich der Gemeinde in 3,0 km bis 5,0 km Entfernung Vorranggebiete für die Windenergienutzung vor.

## 2.2 Landschaftsplanung

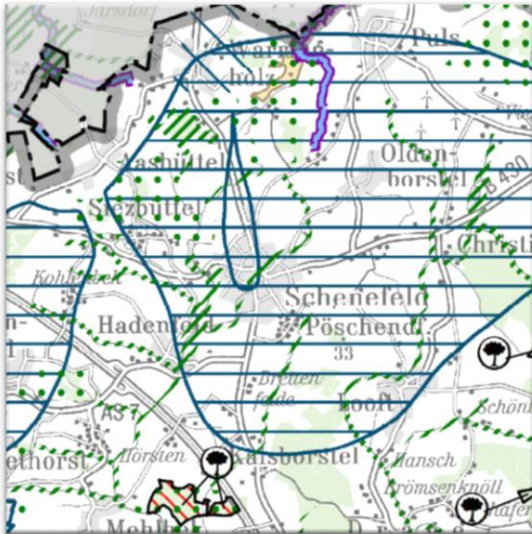


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Karte 1 (2020)

Der **Landschaftsrahmenplan** aus dem Jahr 2020 sieht in der Hauptkarte 1 das gesamte Gemeindegebiet sowie dessen Umgebung als Trinkwassergewinnungsgebiet vor. Vor allem westlich des Gemeindegebietes aber auch durch das Ortszentrum hindurch befindet sich eine Verbundachse zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Das Plangebiet tangiert dabei allerdings diese Verbundachse nicht.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt südlich des Plangebietes in etwa 2,3 km Entfernung. Dabei handelt es sich um das Gebiet Nr. 1922-301 „Wälder östlich Mehlbek“. Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung der ökologisch wertvollsten Wälder des Kreises Steinburg.

Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet oder dessen Erhaltungsziele sind nicht zu erkennen. Europäische Vogelschutzgebiete sind auch im größeren Umkreis der Gemeinde Schenefeld nicht vorhanden.

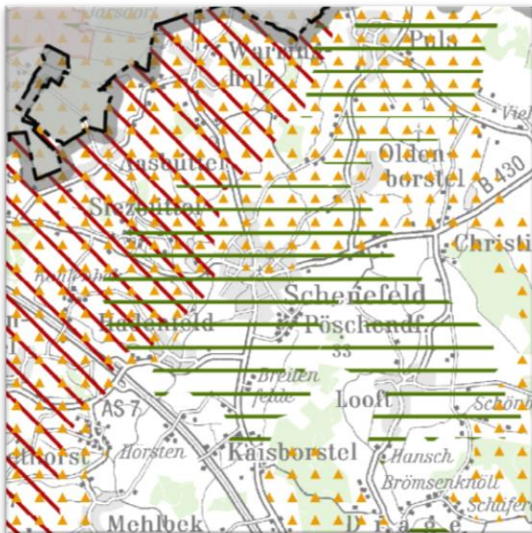


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Karte 2 (2020)

Laut Hauptkarte 2 befindet sich die Gemeinde Schenefeld in einer Knicklandschaft als historische Kulturlandschaft. Die nördliche Hälfte des Gemeindegebietes sowie die nördlich sowie westliche Umgebung stellt sich als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar. Nordöstlich des Gemeindegebietes ist zudem ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, vorzufinden.

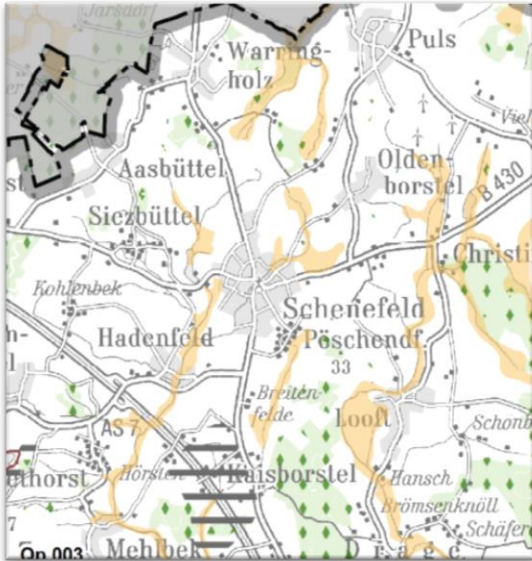


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Karte 3

Die Hauptkarte 3 zeigt das Gemeindegebiet der Gemeinde Schenefeld umgeben von einem Vorkommen klimasensitiver Böden.



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan – Bestand (2006)

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Schenefeld (Stand 2006) stellt nur einen Teil des Plangebietes als Siedlung dar. Die im Geltungsbereich liegende Flächen sind als Erwerbsgartenbaufläche definiert.

## 2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

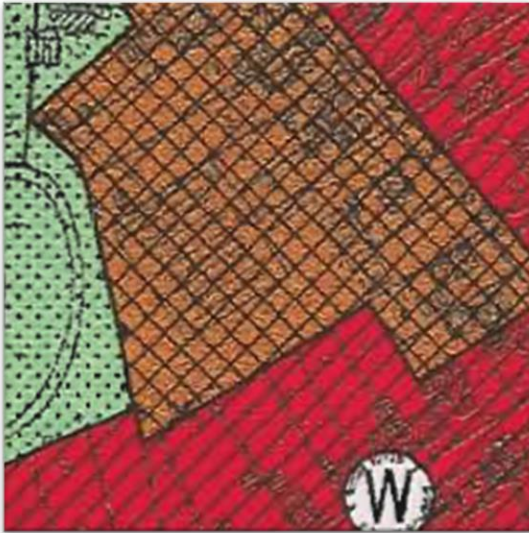


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schenefeld (2006)

Der Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 20 ist im Flächennutzungsplan zum Teil als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen, der südliche Bereich ist als Wohnbaufläche (W) festgesetzt. Die Nutzungsstruktur um das Plangebiet herum ist dreigeteilt. Nördliche der Fläche ist gemischte Baufläche ausgewiesen. Der östliche und südliche Bereich weist eine Wohnbebauung auf (Wohnbaufläche). Im Westen liegt der Friedhof der Kirchengemeinde Schenefeld (Grünfläche).

Im Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Schenefeld ist der Planungsbereich als Mischgebiet mit der Bezeichnung "MI 2" dargestellt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) BauGB aufgestellt. Es handelt sich um die Wiedernutzung und Nachverdichtung einer innerörtlichen ehemals gewerblich genutzten Fläche mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier: ca. 4.150 m<sup>2</sup>).

UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 nicht begründet. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten ist nicht erkennbar. Dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird Rechnung getragen. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, zudem ist im Plangebiet die Errichtung eines Störfallbetriebes nicht zulässig.

Es liegen somit keine Ausschlusskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13 a (2) Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Bebauung wird der Flächennutzungsplan für einen Teilbereich berichtigt, von einer gemischten Baufläche zu einer Wohnbaufläche.



## **3. Erläuterung der Planfestsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird aufgrund der Nutzungsstruktur an die angrenzende Umgebung angepasst und in 3 Teilgebiete gegliedert. Die Teilgebiete 1 und 2 sind aufgrund der Raumstruktur und der angestrebten Arztpraxis als Mischgebiet vorgesehen. Das Teilgebiet Nr. 3 wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind eine Tagespflegeeinrichtung und eine Sozialstation vorgesehen. Diese sind gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Im Plangebiet sind, gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB Umgrenzungen von Flächen für die Errichtung von Stellplätzen festgesetzt. Die Umgrenzungen sichern die Realisierung von Stellplätzen für die Mischgebiete und das allgemeine Wohngebiet. Sie schließen die Errichtung von weiteren Stellplätzen an anderer Stelle jedoch nicht aus.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 für die einzelnen Baufenster festgesetzt.

Die Firsthöhen für die jeweiligen Gebäude sind im Plan dargestellt und den einzelnen Baufenstern zu entnehmen, sie betragen zwischen 9,0 m und 13,5 m. Die Bezugspunkte für die festgesetzten Firsthöhen sind die im Plan verzeichneten Höhenbezugspunkte. In den beiden nördlichen Baufenster liegt der Höhenbezugspunkt bei 28,5 m ü. NHN, bei den 3 übrigen Baufenstern liegt der Höhenbezugspunkt bei 29,0 m ü. NHN.

Durch die Festsetzungen und insbesondere durch die Staffelung der Gebäudehöhen wird gewährleistet, dass sich die vorgesehene Bebauung in die umliegende Struktur einfügt und somit das Ortsbild gewahrt bleibt.

In den Mischgebieten darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden. Dadurch wird die Realisierung der Stellflächen in den Mischgebieten gewährleistet.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um die Grenzabstände zur umliegenden Bebauung einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese verlaufen überwiegend in einem Abstand von 5 m zur Plangebietsgrenze, lediglich die Baufenster, die vorhandene Bebauung einschließen, haben einen Abstand von 3 m oder

im Einzelfall weniger. Zu den Verkehrsflächen im Plangebiet ist ein Abstand von 0 bis 3 m vorgesehen.

Zu den Straßen „Feldscheide“ und „Pöschendorfer Straße“ ist ein Abstand von 7,5 m festgesetzt, damit sich diese in die umgebende Bebauung einfügen.

### **3.4 Örtliche Bauvorschriften**

Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig, sodass die Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet ist. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur matte (nicht glänzende / nicht reflektierende) Materialien zulässig. Dadurch wird gewährleistet, dass die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt werden.

Auf den Dächern der Neubauten sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig.

### **3.5 Grünordnung**

Die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 20 wird – wie bereits unter Ziffer 2.3 dargestellt – im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Aus diesem Grund wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Des Weiteren sind im Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr.25 a BauGB Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken festgesetzt.

Entlang der Plangebietsgrenze zum Friedhof sowie im südlichen Bereich des Plangebietes sind Hecken festgesetzt. Je laufender Meter Hecke sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen und zu erhalten. Dadurch wird gewährleistet, dass sich das Gebiet in die umgebende Struktur einfügt und von den umgebenden Nutzungen abgegrenzt wird.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Flächen im Plangebiet zu versickern.

#### **3.5.1 Artenschutz**

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich.

Um die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die potentiell vorkommenden Arten zu analysieren, wurden die Auswirkungen beschrieben und definiert. Aufbauend darauf erfolgte die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens auf

die jeweilige Art. Aufgrund der Bauart sind die Glasgewächshäuser nicht als Wochenstuben bzw. Winterquartiere anzusprechen. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG liegt bei einem Abriss nicht vor.

Zusammengefasst können folgende Aussagen zu den Auswirkungen und der potentiellen Beeinträchtigungen getroffen werden.

Die Bestands-Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches können potentielle Sommer- und Winterquartiere für Fledermäuse darstellen. Diesbezüglich wird empfohlen, ein Abriss der Gebäude in der Wochenstubenzeit (April bis Mitte August) zu unterlassen, um nicht die Belange des § 44 (1) BNatSchG zu tangieren.

Fällt der geplante Abriss in die Wochenstubenzeit, ist das Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen und ggf. sind Untersuchungen durch einen Fachgutachter hinsichtlich der Anwesenheit von Fledermäusen durchzuführen; das weitere Vorgehen ist dann mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern.

Im Zeitraum Mitte August bis Ende September kann davon ausgegangen werden, dass die Jungenaufzucht beendet und ein Bezug von potentiellen Winterquartieren noch nicht stattgefunden hat. Bei einem schonenden Vorhabenbeginn innerhalb dieses Zeitraums haben potentiell vorkommende Individuen eine Fluchtmöglichkeit.

Die Nutzung dieses Zeitfensters für die Umsetzung des Vorhabens stellt das geringste Gefährdungspotential und somit eine weitreichende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme dar.

Da für einen Abriss im Winter ein Verschluss der Gebäude in aller Regel mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden ist, können alternativ als vorbereitende Maßnahmen im Zeitraum ab Mitte August bis September auch Dächer abgedeckt oder Fenster und Türen beseitigt werden. Dadurch bietet das Gebäude keinen Schutz vor Kälte mehr und verliert seine Eignung als Quartier.

Darüber hinaus kann im vorgenannten Zeitraum alternativ auch eine Erfassung von Fledermausaktivitäten durch einen spezialisierten Fachgutachter durchgeführt werden. Ein Abriss im Winter ist unkritisch, wenn keine oder nur unwesentliche Fledermausaktivitäten festgestellt werden.

Sollen ohne vorstehende Maßnahmen Abrissarbeiten in den Wintermonaten durchgeführt werden, ist das Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen, da hinsichtlich dieser Thematik keine abschließende landesweite und einheitliche Bewertung vorliegt.

Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt mit den beschriebenen Maßnahmen bei Gebäudeabriss in dieser Zeit nicht vor.

Obwohl an den Gebäuden keine Hinweise auf Gebäudebrüter erfasst werden konnten, besteht ein gewisses Risiko der Beeinträchtigung. Die Brut der einheimischen Vögel beginnt ab März. Ab diesem Zeitpunkt beginnen auch Gebäudebrüter mit den Brutvorbereitungen.

Unter Beachtung der evtl. Winterquartiersnutzung der Gebäude durch Fledermäuse ist ein Abriss nach der Brut- und Setzzeit, d.h. nach dem 31. Juli bzw. ab Mitte August zu empfehlen. Somit können mögliche Konfliktpotentiale für Gebäudebrüter minimiert werden. Damit kann ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und Nr. 2 (erhebliche Störung) ausgeschlossen werden.

Fällt der geplante Abriss in die Brut- und Setzzeit, sind Untersuchungen durch einen Fachgutachter hinsichtlich Anwesenheit von Gebäudebrütern durchzuführen, das weitere Vorgehen ist dann mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern.

Bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen, welche als potentielle Habitate für Vögel anzusprechen sind, ist zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Dieser umfasst den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen.

Sind Gehölze in dem Zeitraum zwecks Erschließungsmaßnahmen zu entfernen, ist gutachterlich der Nachweis zu führen, dass die Belange von Gehölzbrütern nicht betroffen werden.

Eine Zunahme von Störungen durch Licht- und Lärmemissionen sowie Bewegungen innerhalb des Plangebietes führt nicht zu einer erheblichen Störung oder einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten. Im räumlichen Zusammenhang wird die ökologische Funktion hinsichtlich der potentiell betroffenen Arten weiterhin erfüllt.

Im Rahmen dieser Potentialabschätzung stellte sich des Weiteren heraus, dass von einem Vorkommen der Arten der Klassen Wirbellose, Amphibien, Reptilien, weitere Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Gefäßpflanzen aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche beziehungsweise aufgrund ihrer mangelnden Verbreitung im Bereich des Plangebietes nicht auszugehen ist.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich“ (siehe Fachbeitrag Artenschutz S. 14 – 15).

### **3.5.2 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Planungsziel ist die Errichtung von Wohnbauflächen und gemischtgenutzten Flächen in der Nähe des Ortskerns von Schenefeld. Die bestehenden Gebäude der ehemaligen Gärtnerei werden abgerissen und die Fläche entsprechend dem Planungsziel umgenutzt.

Die Inanspruchnahme neuer Flächen kann vermieden werden. Auf vorhandene Erschließungsstrukturen wird, soweit vorhanden, zurückgegriffen, sodass diesbezüglich der Anspruch an neuer Fläche möglichst geringgehalten wird.

Die Bebauung und Versiegelung wird durch Festsetzung der bebaubaren Grundfläche auf das erforderliche Maß begrenzt. Durch die Festlegung und Staffelung einer Firsthöhe wird eine Einbindung in das Ortsbild geschaffen.

Im beschleunigten Verfahren gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier ca. 4.150 m<sup>2</sup>) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

### **3.6 Altlasten**

Die umzunutzende Fläche wurde ehemals als Gärtnerei genutzt. Aus diesem Grund wurde diesbezüglich eine orientierende Erkundung durchgeführt (siehe Anlage 9.3). Im Ergebnis hat sich ein Altlastenverdacht nicht bestätigt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Der vorhandene Boden im Plangebiet weist im allgemeinen eine gute Tragfähigkeit auf. Die Baugrundverhältnisse können als „gut“ eingestuft werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser mittels Versickerungsmulden, Rigolen oder Schächten ist generell möglich (siehe Anlage 9.3).

### **3.7 Denkmalschutz**

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 (2) DSchG durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden. Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, d.h. es ist mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Auf § 15 DSchG wird weiterführend verwiesen.

Die Belange der Denkmalpflege (Bonifatiuskirche) sind nicht unmittelbar betroffen, es wird jedoch aufgrund der Höhe der Neubauten empfohlen die Dächer möglichst matt (nicht glänzend / nicht reflektierend) zu gestalten.

## 4. Verkehrserschließung

Für die verkehrliche Erschließung wird die bestehende Zufahrt von der Pöschendorfer Straße genutzt für eine Erschließungsstraße. Somit ist die direkte Anbindung an das örtliche Straßennetz gewährleistet.

Die vorhandene Erschließungsstraße wird gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Straße ist als Tempo 30 Zone projektiert. Optional besteht die Möglichkeit eine Spielstraße zu errichten.

In zentraler Lage des Plangebiets besteht eine Aufweitung der Verkehrsfläche in der ein Normwendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) Platz findet. Dem Platz kommt zudem eine Aufenthaltsfunktion mit Sitzgelegenheiten zu.

Für Einfahrten, Zufahrten, Bewegungsflächen usw. für Feuerwehr und Rettungskräfte ist die DIN 14090 ‚Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken‘ zu beachten.

Für die Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet sind im südlichen Bereich des Plangebietes Parkplätze vorgesehen. Für die Arztpraxis sind im Mischgebiet 1 Parkplätze vorgesehen.

## 5. Technische Infrastruktur

### 5.1 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein-Netz AG.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wasserwerke Schenefeld e.G.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik (DVGW Regelwerk: Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Februar 2008) und wird durch die Gemeinde sichergestellt.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Universaldienstleistungen nach §§ 156 ff. Telekommunikationsgesetz (TKG) wird sichergestellt.

### 5.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Schenefeld eingeleitet werden. Der Anschluss kann östlich an die Pöschendorfer Straße und südlich an die Feldscheide erfolgen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll im Gebiet selbst oder innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze versickert werden.

Die Möglichkeit der Regenwasserversickerung ist durch eine Baugrunduntersuchung auf Grundlage von Probebohrungen für eine dezentrale Versickerung abgesichert worden (siehe Anlage 9.3 Orientierende Erkundung S. 9). Der Grundwasserflurabstand ist größer 5 m u. GOK, sodass eine Versickerung von Niederschlagswasser mittels Versickerungsmulden, Rigolen oder Schächten generell möglich ist.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Steinburg durch Satzung geregelt.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 20 befinden sich überwiegend in der Hand eines privaten Eigentümers. Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

## 7. Kosten der Planung

Der Eigentümer und Projektträger hat im Zuge der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 20 einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde abgeschlossen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt ausschließlich der Projektträger. Der Gemeinde entstehen diesbezüglich keine Kosten.

## 8. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 20 hat eine Fläche von rund 1,2 ha und gliedert sich wie folgt:

Mischgebiet	3.180 m <sup>2</sup>	27,4 %
Allgemeines Wohngebiet	7.200 m <sup>2</sup>	61,9 %
Straße	1.250 m <sup>2</sup>	10,8 %
<b>Gesamt</b>	<b>11.640 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Schenefeld den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2022

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## **9. Anlagen**

### **9.1 6. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung**

6. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung; Planungsbüro Philipp, Albersdorf Stand: 15.04.2020

### **9.2 Fachbeitrag Artenschutz**

Fachbeitrag Artenschutz zur 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 20 „Innenbereich“; Planungsbüro Philipp, Albersdorf Stand: 08.04.2020

### **9.3 Orientierende Erkundung ehem. Gärtnerei Thiel Pöschendorfer**

Orientierende Erkundung ehem. Gärtnerei Thiel Pöschendorfer Str. 30; Dipl. Geol. Ingo Ratajczak, Holtsee Stand: 08.01.2019