

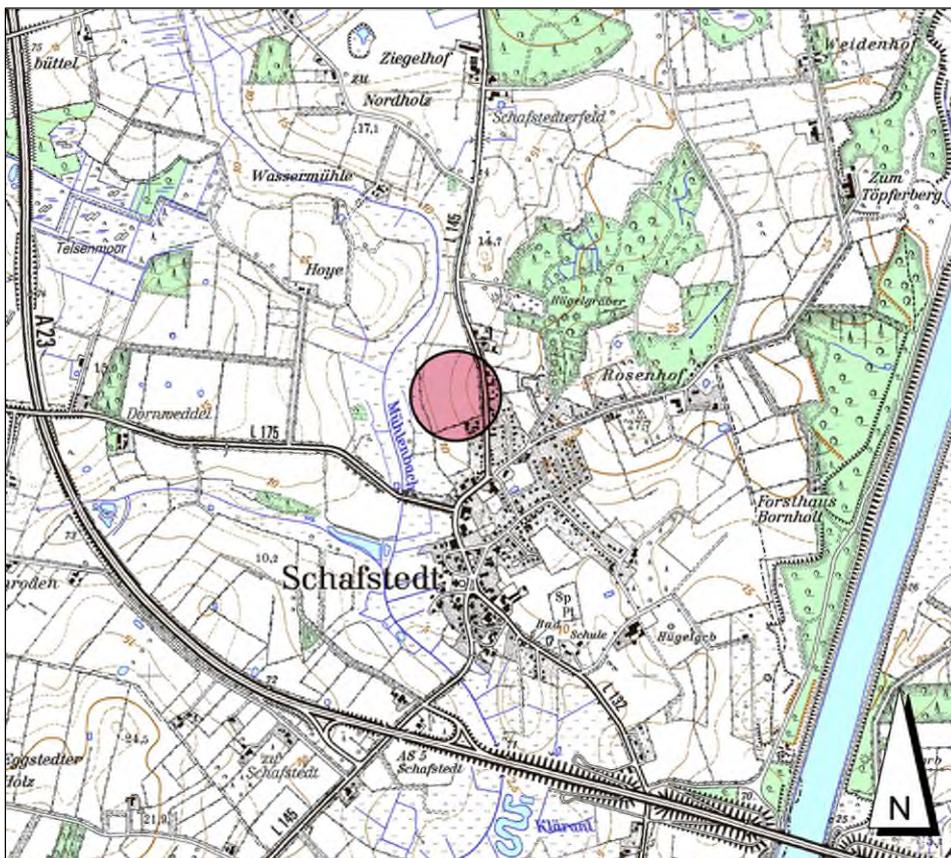
Gemeinde Schafstedt

14. Änderung des Flächennutzungsplans

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

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

Begründung



Auftraggeber
Gemeinde Schafstedt
über das Amt Mitteldithmarschen
Hindenburgstraße 18
25704 Meldorf

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

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

Umweltbericht erstellt von:
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Kristin Oppermann
k.oppermann@sass-und-kollegen.de

Inhalt

1.	Plangrundlagen	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Raumordnungsplanung	3
1.4	Flächennutzungsplanung	4
1.5	Wohnraumbedarf, Innenentwicklung	6
1.6	Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Schafstedt	7
1.7	Standortalternativenprüfung	9
2	Erläuterung der Plandarstellungen	12
3	Technische Infrastruktur	12
4	Immissionsschutz	12
5	Belange von Kindern und Jugendlichen	13
6	Denkmalschutz	13
7	Umweltprüfung	15
7.1	Angaben zum Standort	15
7.2	Fachplanungen	15
7.3	Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen – Ausblick Ausgleich	16
7.4	Weiteres Vorgehen in der Umweltprüfung	17
	Anlagen	17

1. Plangrundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

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

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

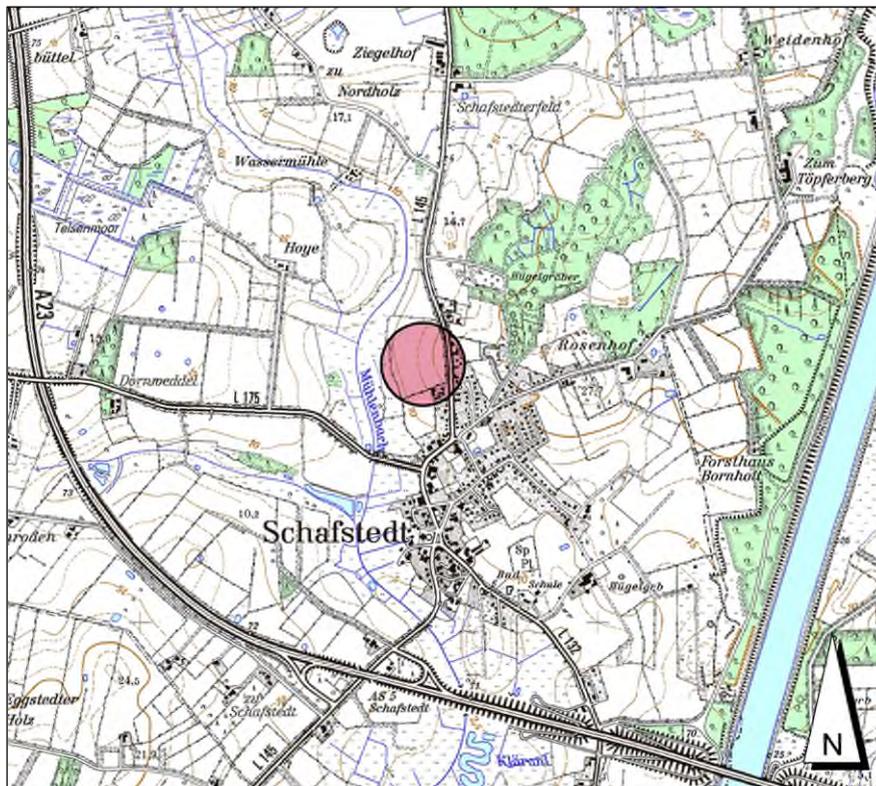


Abb. 1: Übersichtskarte; Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

1.3 Raumordnungsplanung

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

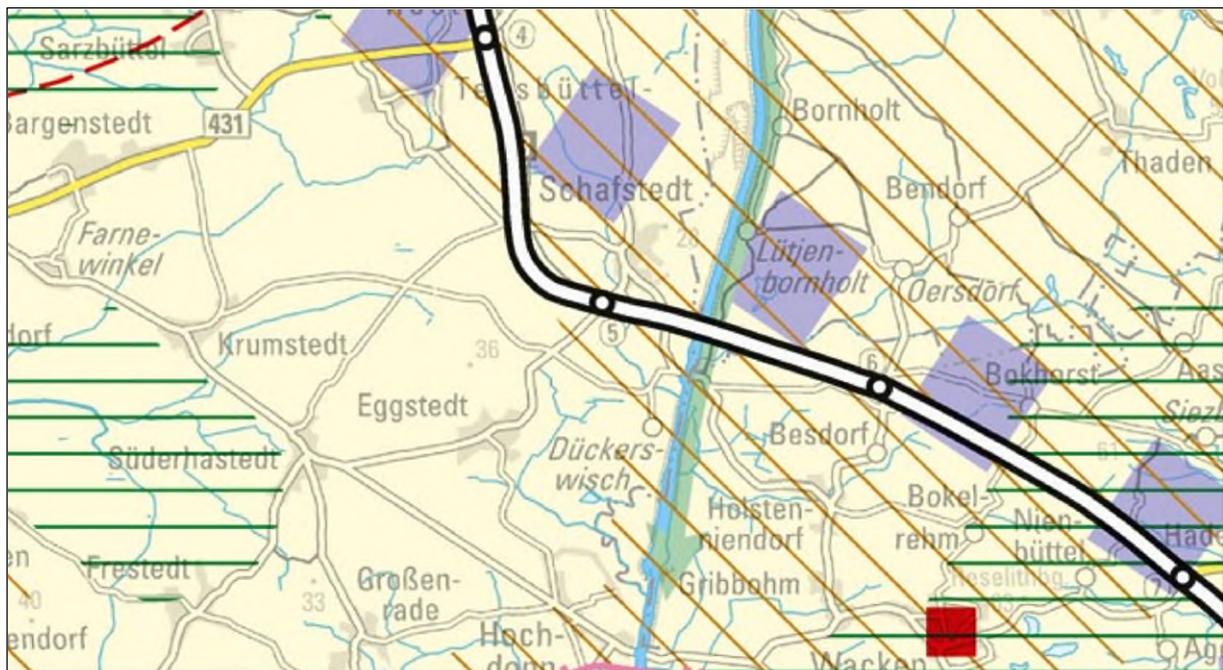


Abb. 2: Auszug aus dem LEP, Fortschreibung, Entwurf 2018, ohne Maßstab

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

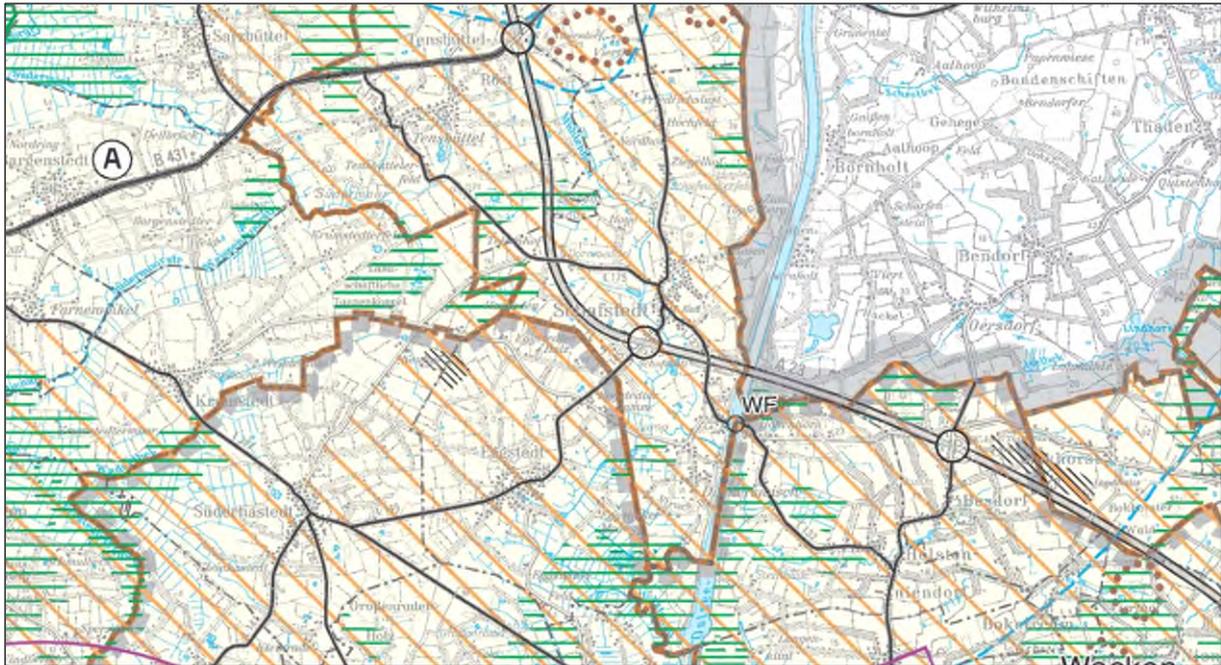


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV, ohne Maßstab

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

1.4 Flächennutzungsplanung

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

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

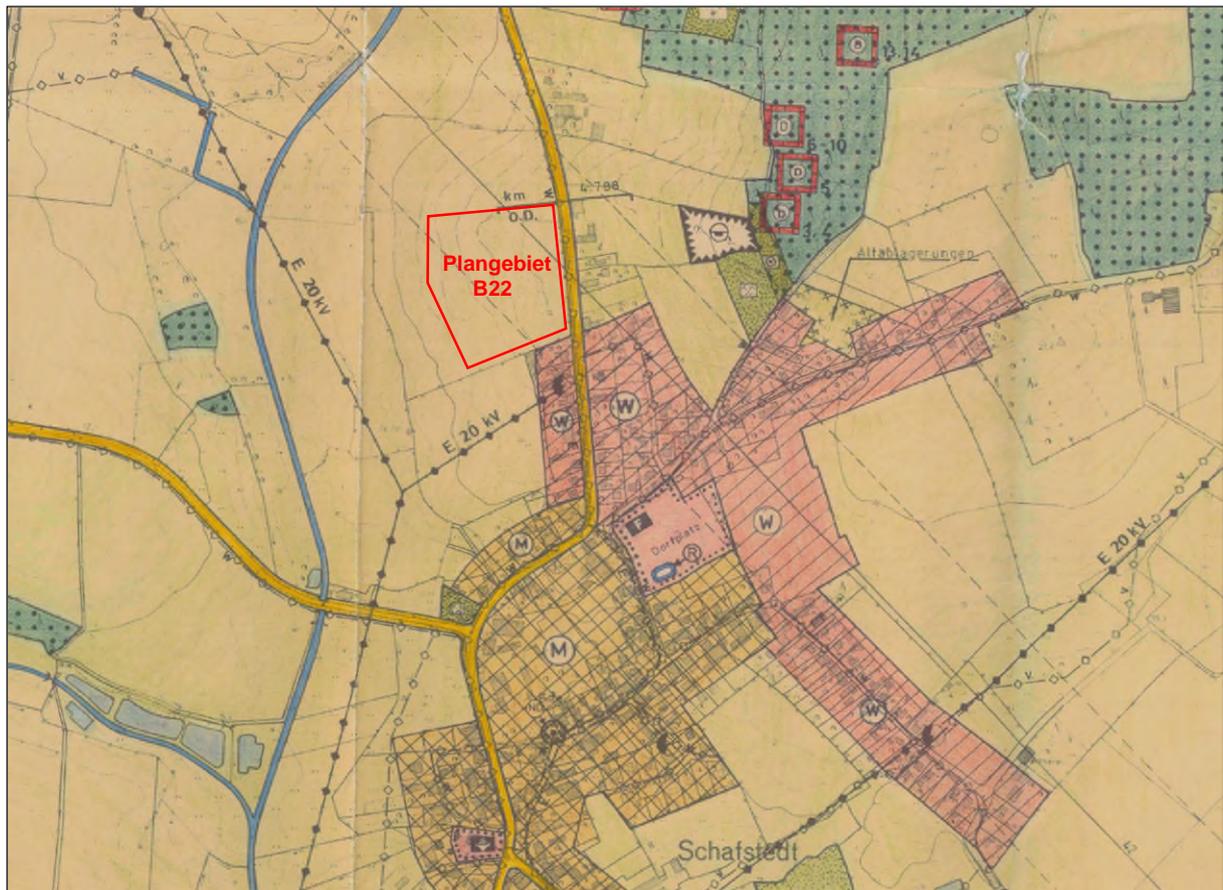


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schafstedt (Neuaufstellung 1997), eingefügt ist die Umgrenzung der 14. Änderung, ohne Maßstab

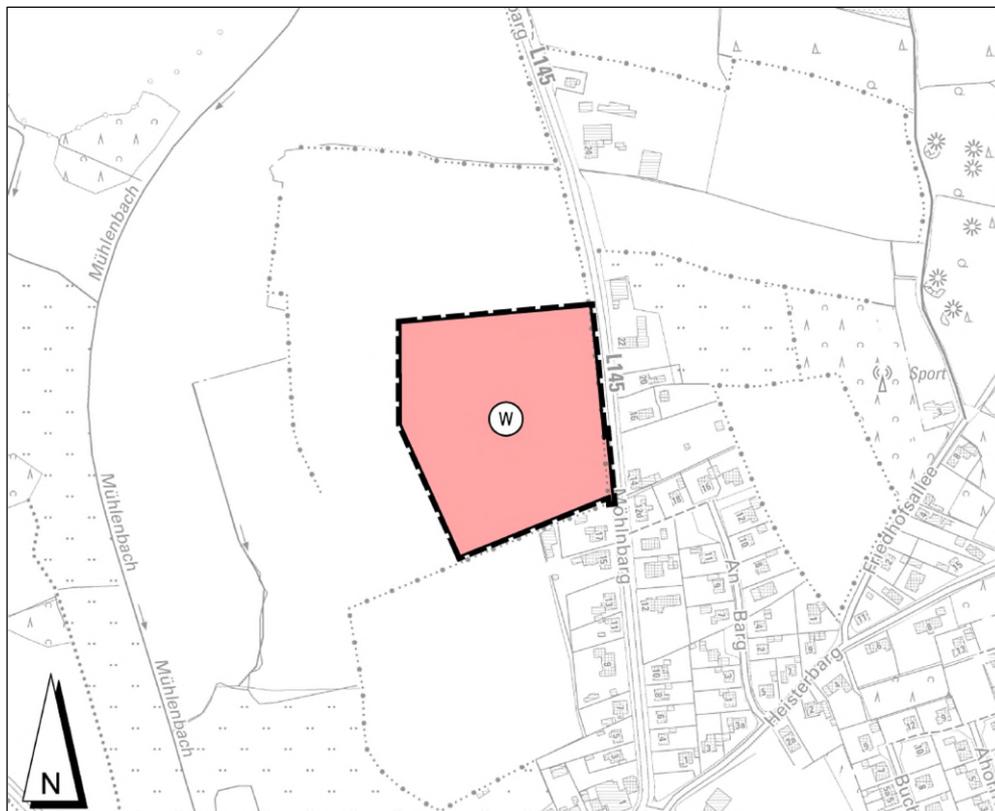


Abb. 5: 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schafstedt, ohne Maßstab

1.5 Wohnraumbedarf, Innenentwicklung

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

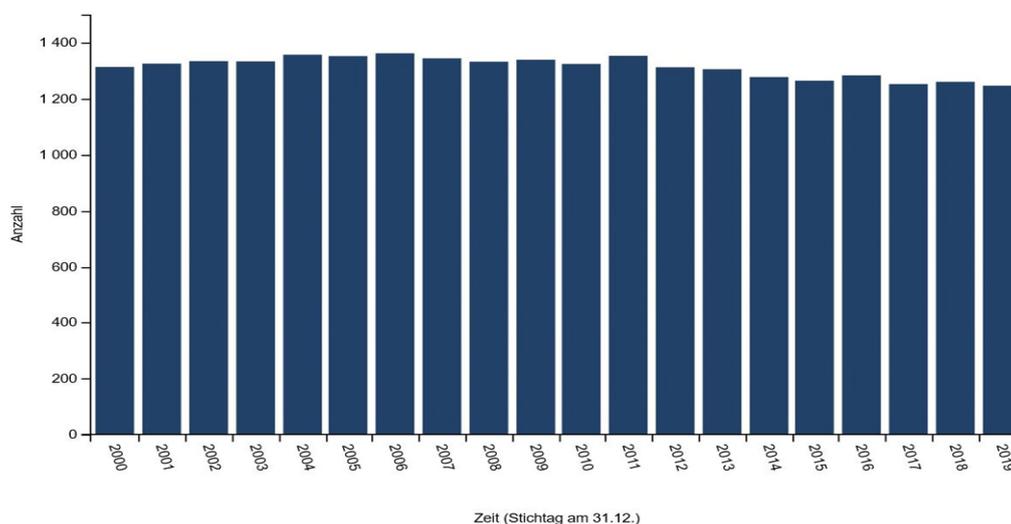


Abb. 6: Bevölkerungsstand in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.

Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2019.

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

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

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

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

Mit dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) und der Novellierung des Baugesetzbuches von 2013 wurde im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung der Vorrang von

Maßnahmen der Innenentwicklung gegenüber denen im Außenbereich betont. Im Rahmen der Innenentwicklung sind im Wesentlichen folgende Gebiete bzw. Flächen zu untersuchen:

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

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

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

1.6 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Schafstedt

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

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

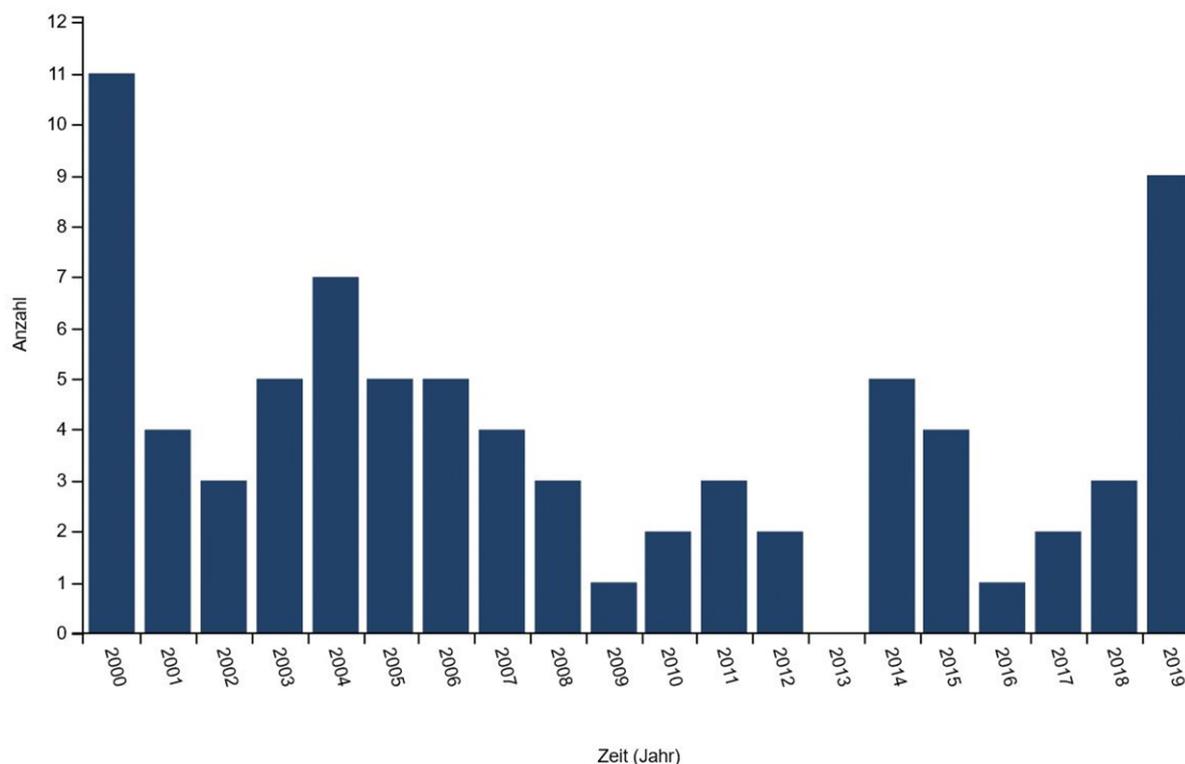


Abb. 7: Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in der Gemeinde Schafstedt bis 2019

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

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

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

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

Gemeinde Schafstedt

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

abzgl.

Baufertigstellungen 2020 (Schätzung)

7 WE

abzgl.

Innenentwicklungspotentiale

21 WE

Verbleibender Rahmen bis 2030 (63 WE - 40 WE)

23 WE

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

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

1.7 Standortalternativenprüfung

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Erläuterung der Plandarstellungen

Entsprechend den Planungsabsichten wird der gesamte Geltungsbereich der 14. Änderung des FNP als **Wohnbaufläche -W-** dargestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbauflächen werden nicht explizit dargestellt, da sie keine überörtliche Funktion haben.

3 Technische Infrastruktur

Die **Wasserversorgung** (Trink- und Löschwasser) wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbands Süderdithmarschen sichergestellt.

Die Versorgung mit **Strom und Wärme** (Gas) erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt durch die Stadtwerke Neumünster (Breitbandversorgung) bzw. durch die Deutsche Telekom AG.

Das häusliche **Schmutzwasser** und das **Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen** wird in das Mischwasser-Kanalnetz des Wasserverbands Süderdithmarschen in der Süderstraße eingeleitet. Die abschließende Abwasserbehandlung erfolgt in den gemeindlichen Klärteichen. Die Klärteiche verfügen über ausreichende Kapazitäten, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen und zu behandeln.

Das auf den Baugrundstücken anfallende **Oberflächenwasser** wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens (Geestboden) ist voraussichtlich gegeben (**Gutachten folgt**).

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Dithmarschen (AWD) auf Grundlage der Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Dithmarschen vom 01.01.2016.

4 Immissionsschutz

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

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

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

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

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

5 Belange von Kindern und Jugendlichen

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

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

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

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

6 Denkmalschutz

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

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die für den Fund Verantwortlichen haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

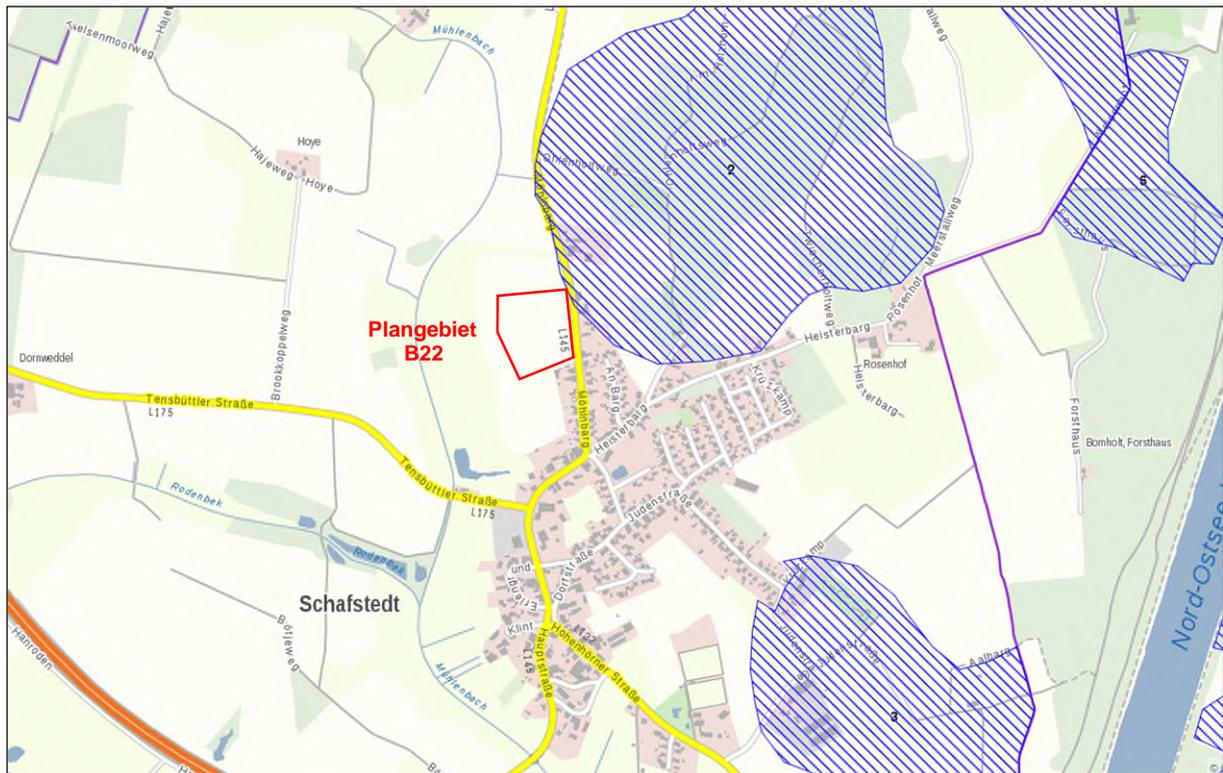


Abb. 12: Archäologische Interessengebiete in Schafstedt (blaue Schraffuren), Quelle: Archäologie-Atlas SH, Zugriff am 25.08.2020, eingefügt ist die Umgrenzung des Plangebiets B22, ohne Maßstab

7 Umweltprüfung

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

7.1 Angaben zum Standort

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

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

7.2 Fachplanungen

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

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

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

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

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

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

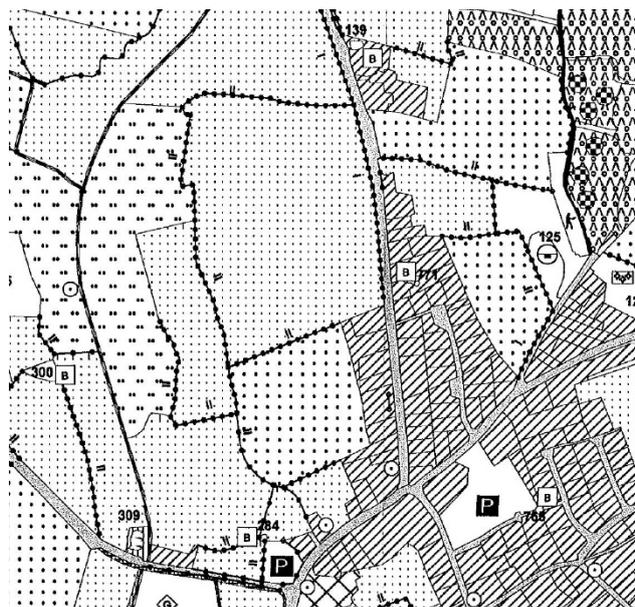


Abb. 13: Ausschnitt Landschaftsplan Bestand (1998)

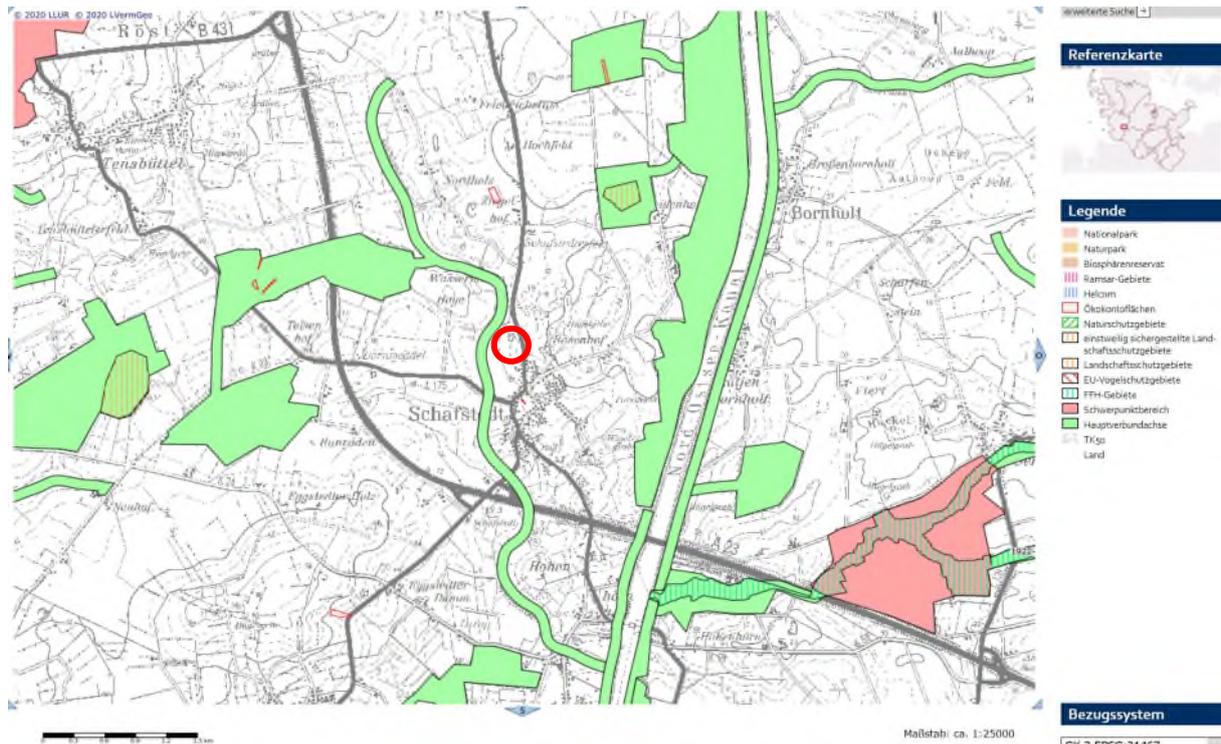


Abb. 14: Ausschnitt Karte LLUR - Darstellung aller Schutzgebiete, Stand: Jan. 2021

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

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

7.3 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen – Ausblick Ausgleich

Eine umfassende Beschreibung des Bestandes wird im Umweltbericht erstellt.

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

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

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

Ein Knickausgleich durch Anlage neuer Knicks ist nachzuweisen.

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

7.4 Weiteres Vorgehen in der Umweltprüfung

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

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

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

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

Schafstedt, _____

Der Bürgermeister

Anlagen

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