Bekanntmachung Nr.: 241/2022
des Amtes Mitteldithmarschen für Gemeinde Schafstedt

Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Schafstedt für das Gebiet „westlich der Straße Möhlnbarg (L145) und östlich des Mühlenbaches (Teilfläche von Nordloh)“

Die Gemeindevertretung Schafstedt hat in der Sitzung am 05.05.2022 den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Schafstedt für das Gebiet „westlich der Straße Möhlnbarg (L145) und östlich des Mühlenbaches (Teilfläche von Nordloh)“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 19.08.2022 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Mitteldithmarschen - Geschäftsbereich Bau und Finanzen -, im Verwaltungsgebäude Roggenstraße 14, 25704 Meldorf, Zimmer 2.10, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten. Zusätzlich wurden der Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfasende Erklärung ins Internet unter der Adresse „www.mitteldithmarschen.de“ eingestellt.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt Mitteldithmarschen bzw. der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist zudem eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplan-Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber dem Amt Mitteldithmarschen bzw. der Gemeinde Schafstedt unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Meldorf, den 03.08.2022

Amt Mitteldithmarschen
-Der Amtsdirektor-
Im Auftrag

L.S.

gez. Unterschrift

(Wirrwa)

Diese Bekanntmachung wird entsprechend der Hauptsatzungsregelungen durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Schafstedt in der Zeit vom **11.08.2022** bis einschließlich **19.08.2022** veröffentlicht.

Ergänzend erfolgt die Veröffentlichung der amtlichen Bekanntmachung einschließlich der auszulegenden Unterlagen am **11.08.2022** durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen unter der Adresse www.mitteldithmarschen.de.

Meldorf, den 04.08.2022

Amt Mitteldithmarschen
-Der Amtsdirektor-
gez. Stefan Oing
-Amtsdirektor-

Bekanntgemacht durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der amtsangehörigen Gemeinde Schafstedt

a) **in Schafstedt, Dorfstraße 18**

b) **Ortsteil Dückerswisch, Dückerswischer Straße Nr. 17**

auszuhängen am: **11.08.2022**

ausgehängt am: **11.08.2022**

Amt Mitteldithmarschen
- Der Amtsdirektor -
Im Auftrag

abzunehmen am: **19.08.2022**

abgenommen am: 19.08.2022

Amt Mitteldithmarschen
- Der Amtsdirektor -
Im Auftrag

Amt Mitteldithmarschen
Kreis Dithmarschen

Satzung der Gemeinde Schafstedt über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet "westlich der Straße Möhlnbarg (L 145) und östlich des Mühlenbaches (Teilfläche von Nordloh)"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.05.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet "westlich der Straße Möhlnberg (L 145) und östlich des Möhlenbaches (Teilfläche von Nordloh)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.08.2020.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 08.02.2021 bis 16.02.2021 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde durch Bereitstellung der Vorentwurfsunterlagen vom 16.02.2021 bis 08.03.2021 durchgeführt.
3. Die Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 08.02.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 25.11.2021 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.02.2022 bis 18.03.2022 während der Öffnungszeiten (Mo. - Do.: 8:00 - 12:00 + 14:00 - 16:00, Fr.: 08:00 - 12:00) im Amt Mitteldithmarschen, Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 31.01.2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.mitteldithmarschen.de" ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 21.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Schafstedt, __.__.____ _____ - Der Bürgermeister -
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

   Kartengrundlage: _____

   _____, den __.__.____ [Öffentlich bestellter Vermesser]
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.05.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 05.05.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

   Schafstedt, __.__.____ _____ - Der Bürgermeister -
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

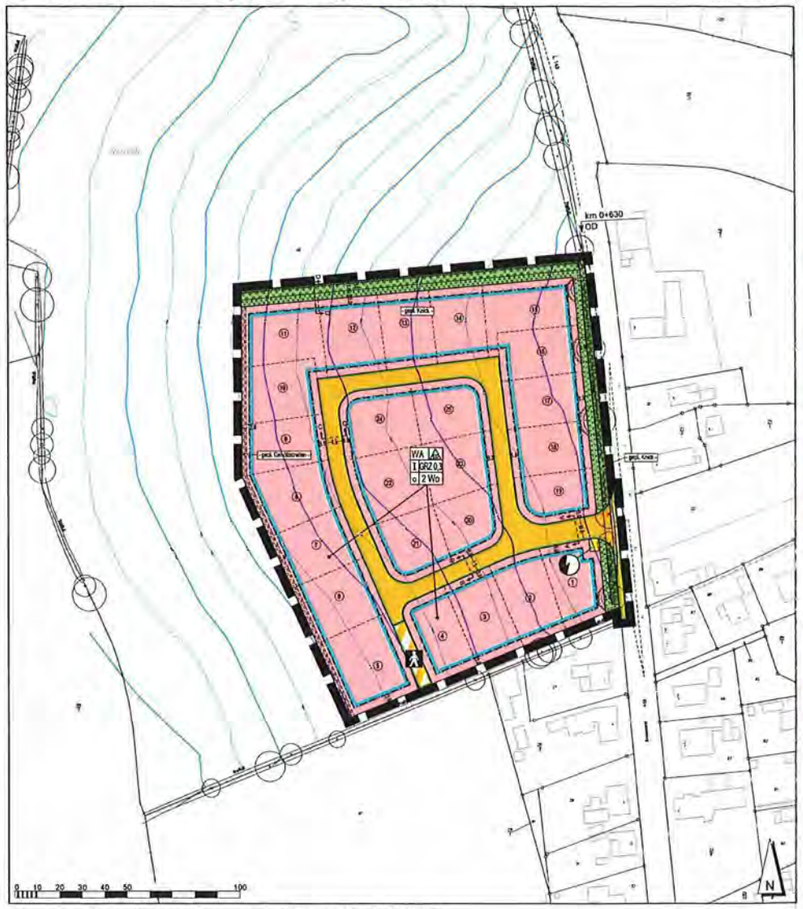
    Schafstedt, __.__.____ _____ - Der Bürgermeister -
11. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 22 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom __.__.____ bis __.__.____ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung ein- schließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit/in am __.__.____ in Kraft getreten.

    Schafstedt, __.__.____ _____ - Der Bürgermeister -

Planzeichnung (Teil A)

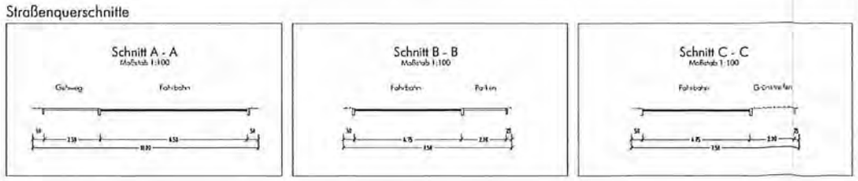
Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:1.000



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de), 13.08.2020
Kreis Dithmarschen - Gemeinde Schafstedt - Gemarkung Schafstedt - Flur 4

Straßenquerschnitte



Zeichenerklärung

Festsetzungen

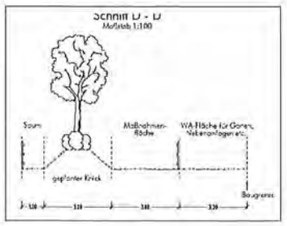
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier max. 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO § 9 (6) BauGB
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen -Elektrizität-	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
	öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB

Nachrichtliche Übernahme

	Vorhandene und nach Naturschutzrecht geschützte Knicks	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

48	Flurstücksnummer
@	Nummer des Baugrundstückes
	Geplante Gundstücksgrenze
	Vorhandenes Gebäude
	Höhenschichtlinie
	Sichtdreiecke



Text (Teil B)

Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
   Die Ausnahmen unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen. (§ 1 (6) BauNVO)
2. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)
   2.1 Für jedes Baugrundstück wird in der nachfolgenden Tabelle eine festgelegte Höhe als Bezugshöhe festgesetzt:

Baugrundstück	festgelegte Höhe des Höhenbezugspunktes in m über NHN	Baugrundstück	festgelegte Höhe des Höhenbezugspunktes in m über NHN
1	+ 14,94	14	+ 14,61
2	+ 14,15	15	+ 14,85
3	+ 13,41	16	+ 14,87
4	+ 12,72	17	+ 14,85
5	+ 12,26	18	+ 14,66
6	+ 12,33	19	+ 14,50
7	+ 12,62	20	+ 14,10
8	+ 12,77	21	+ 12,61
9	+ 12,90	22	+ 13,00
10	+ 12,89	23	+ 14,51
11	+ 12,99	24	+ 13,16
12	+ 13,41	25	+ 14,67
13	+ 14,15		

   2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Tabelle unter 2.1 angegebenen Höhenbezugspunkte über Normalhöhennull (NHN) bis maximal 0,5 m überschreiten. Alternativ darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die eingemessene Oberkante des Straßenbaukörpers, der vor der Grundstücksgrenze verläuft, bis maximal 0,2 m überschreiten.
   2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe für alle Hauptgebäude beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten 8,0 m, gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt der Dachaußenhaut bzw. der Attika begrenzt. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.
   2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten ist oberhalb des ersten Vollgeschosses maximal ein weiteres Geschoss als Dachgeschoss, kein Vollgeschoss, zulässig.
3. **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
   3.1 Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind alle Arten von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Ausgenommen davon sind offene Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zum Knickfuß.
   3.2 Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
   (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
   Um die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu entwickeln, werden folgende Maßnahmen festgelegt
   - Ansaat der Fläche mit Regiosaatgut
   - frühester Mahdzeitpunkt
   - Mahdhäufigkeit, jeweils mit Abräumen des Mahdgutes
   - Kein Einsatz von mineralischen und organischen Düngern oder Pflanzenschutzmitteln
   - Lagerflächen

   Die Maßnahmenflächen sind zu den angrenzenden Wohngrundstücken durch einen Zaun abzugrenzen.
5. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
   5.1 Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie zulässigen Nebenanlagen - als lebende Gärten mit Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.
   5.2 Der anzupflanzende Gehölzstreifen auf den Baugrundstücken Nr. 5 bis Nr. 11 ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 25 m ist mindestens ein heimischer Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Bei Abgang einzelner Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Fläche des Gehölzstreifens ist von Versiegelungen aller Art sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Davon ausgenommen sind offene Einfriedungen.
6. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)
   6.1 Entlang der Straßenbegrenzungslinie und im Bereich 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,2 m begrenzt. Oberhalb von 0,5 m sind nur lebende Hecken, bepflanzte Erdwälle und offene Drahtzäune ohne weitere flächenhafte Sichtschutzmaßnahmen zulässig. Als Höhenbezug gilt die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg oder Fahrbahnachse, je nachdem was näher liegt).
   6.2 Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Einhausungen oder Einfriedungen so einzufassen, dass die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Als Einhausungen sind ausschließlich Holz, Gabionen oder lebende Hecken zulässig.
   6.3 Die Gestaltung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 5 qm, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, ist in Materialität und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers anzupassen oder in Holz auszuführen. Dies gilt auch für Dachflächen, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind. Begrünte Dächer sind unabhängig von der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers zulässig.
   6.4 Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
7. **Fläche zum Anpflanzen eines Knicks** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
   Der anzupflanzende Knick an der Nordseite des Plangebiets ist auf der Grundlage des Erlasses mit den Durchführungsbestimmungen des Landesumweltministeriums vom 13.06.2013 i.d. jeweils geltenden Fassung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz in Form von heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.
8. **Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 (6) BauGB)
   Die vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG und zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Auch für die Beseitigung von Überhältern ist eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Pflegemaßnahmen sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Knickerlasses für Schleswig-Holstein vom 20.01.2017 i.d. jeweils geltenden Fassung durchzuführen.

Übersichtskarte

DTK5, Maßstab 1:5.000
© GeoBasis-DE/L VermGeo SH

§ 10 (3) BauGB, 17.06.2022 Maßstab 1:5.000

Satzung der Gemeinde Schafstedt
über den
Bebauungsplan Nr. 22
für das Gebiet "westlich der Straße Möhlnbarg (L 145) und östlich des Mühlenbaches (Teilfläche von Nordloh)"

SASS&KOLLEGEN
Ingenieurgemeinschaft
Grossers Allee 24 · 25767 Albersdorf
Tel. 0 48 35 - 97 77 0 · Fax 0 48 35 - 97 77 22
info@sass-und-kollegen.de · www.sass-und-kollegen.de

Satzung der Gemeinde Schafstedt über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet "westlich der Straße Möhlnbarg (L 145) und östlich des Mühlenbaches (Teilfläche von Nordloh)"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.05.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet "westlich der Straße Möhlnbarg (L 145) und östlich des Mühlenbaches (Teilfläche von Nordloh)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.08.2020.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 08.02.2021 bis 16.02.2021 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde durch Bereitstellung der Vorentwurfsunterlagen vom 16.02.2021 bis 08.03.2021 durchgeführt.

3. Die Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 08.02.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 25.11.2021 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.02.2022 bis 18.03.2022 während der Öffnungszeiten (Mo. - Do.: 8:00 - 12:00 + 14:00 - 16:00, Fr.: 08:00 - 12:00) im Amt Mitteldithmarschen, Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 31.01.2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.mitteldithmarschen.de" ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 21.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Schafstedt, 03.08.22 — Der Bürgermeister -

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

   Kartengrundlage: _____

   Heide, den 07. JULI 2022 — (Öffentlich bestellter Vermessen)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.05.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), vom 05.05.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

   Schafstedt, 03.08.22 — Der Bürgermeister -

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

    Schafstedt, 03.08.22 — Der Bürgermeister -

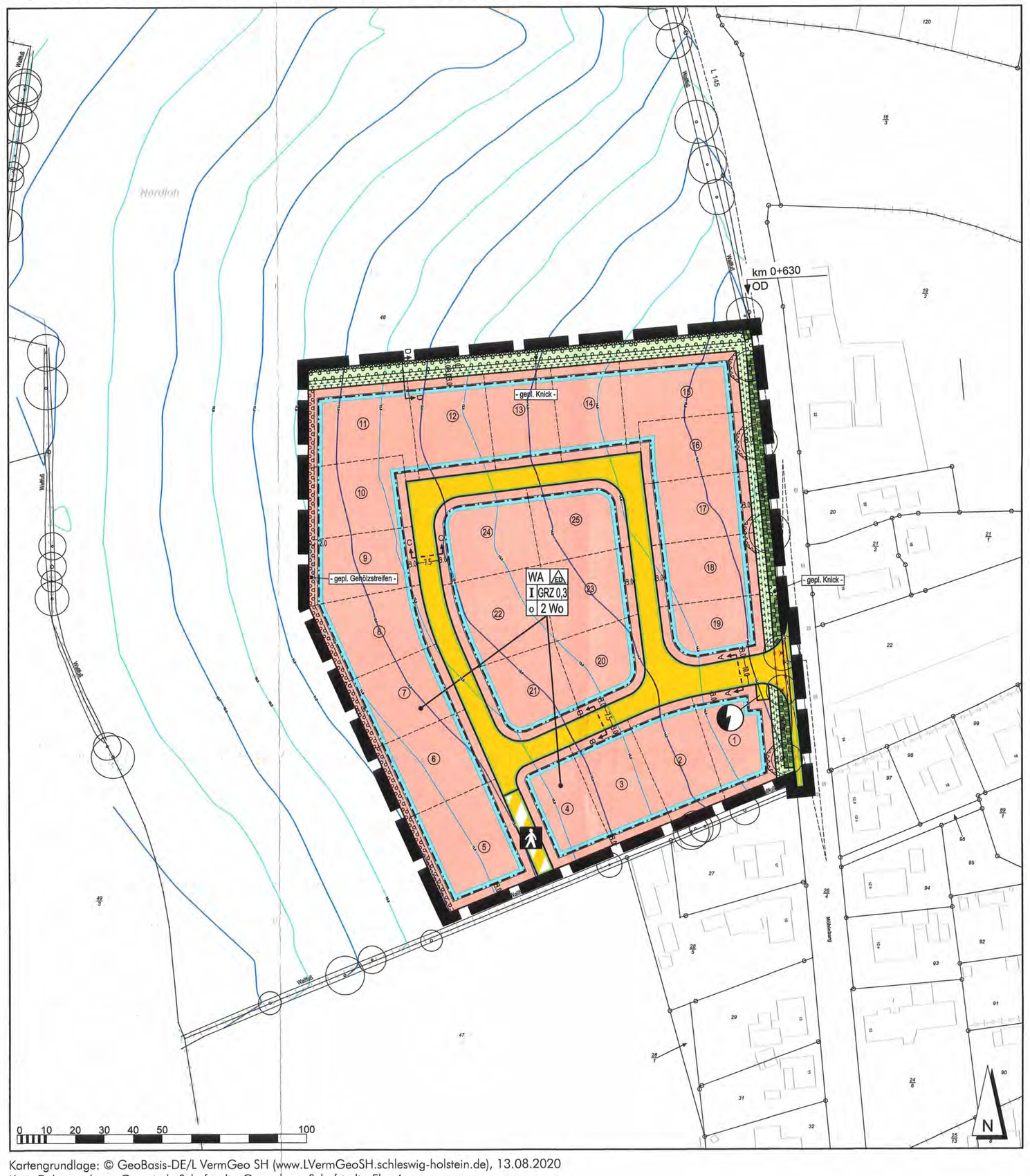
11. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 22 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom 11.08.22 bis 19.08.22 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung ein- schließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 19.08.22 in Kraft getreten.

    Schafstedt, 22.08.22 — Der Bürgermeister -

Planzeichnung (Teil A)

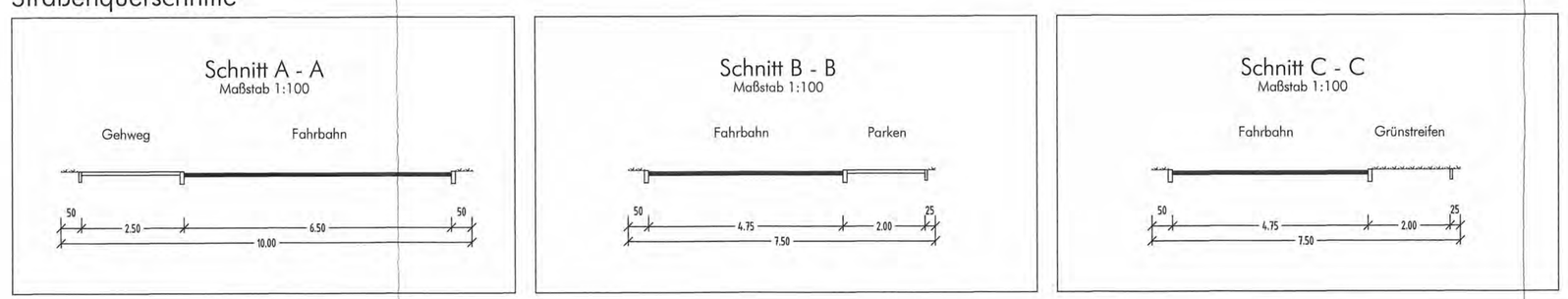
Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:1.000



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de), 13.08.2020
Kreis Dithmarschen - Gemeinde Schafstedt - Gemarkung Schafstedt - Flur 4

Straßenquerschnitte



Zeichenerklärung

Festsetzungen

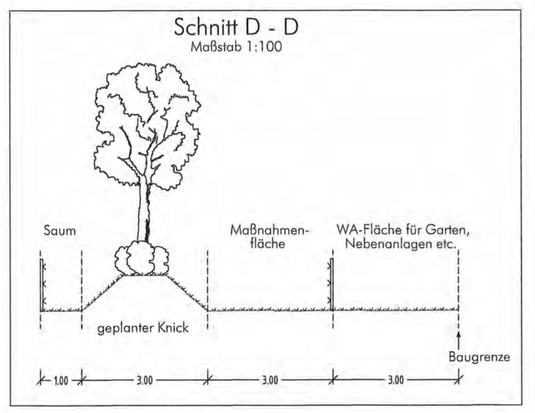
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier max. 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO § 9 (6) BauGB
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen -Elektrizität-	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
	öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB

Nachrichtliche Übernahme

	Vorhandene und nach Naturschutzrecht geschützte Knicks	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

48	Flurstücksnummer
(12)	Nummer des Baugrundstückes
	Geplante Gundstücksgrenze
	Vorhandenes Gebäude
20.00	Höhenschichtlinie
	Sichtdreiecke



Text (Teil B)

Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
   Die Ausnahmen unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen. (§ 1 (6) BauNVO)

2. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)
   2.1 Für jedes Baugrundstück wird in der nachfolgenden Tabelle eine festgelegte Höhe als Bezugshöhe festgesetzt:

Baugrundstück	festgelegte Höhe des Höhenbezugspunktes in m über NHN	Baugrundstück	festgelegte Höhe des Höhenbezugspunktes in m über NHN
1	+ 14,94	14	+ 14,61
2	+ 14,15	15	+ 14,85
3	+ 13,41	16	+ 14,87
4	+ 12,72	17	+ 14,85
5	+ 12,26	18	+ 14,66
6	+ 12,33	19	+ 14,50
7	+ 12,62	20	+ 14,10
8	+ 12,77	21	+ 12,61
9	+ 12,90	22	+ 13,00
10	+ 12,89	23	+ 14,51
11	+ 12,99	24	+ 13,16
12	+ 13,41	25	+ 14,67
13	+ 14,15		

   2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Tabelle unter 2.1 angegebenen Höhenbezugspunkte über Normalhöhennull (NHN) bis maximal 0,5 m überschreiten. Alternativ darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die eingemessene Oberkante des Straßenbaukörpers, der vor der Grundstücksgrenze verläuft, bis maximal 0,2 m überschreiten.
   2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe für alle Hauptgebäude beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten 8,0 m, gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt der Dachaußenhaut bzw. der Attika begrenzt. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.
   2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten ist oberhalb des ersten Vollgeschosses maximal ein weiteres Geschoss als Dachgeschoss, kein Vollgeschoss, zulässig.

3. **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
   3.1 Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind alle Arten von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Ausgenommen davon sind offene Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zum Knickfuß.
   3.2 Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
   (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
   Um die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu entwickeln, werden folgende Maßnahmen festgelegt.
   - Ansaat der Fläche mit Regiosaatgut
   - frühester Mahdzeitpunkt
   - Mahdhäufigkeit, jeweils mit Abräumen des Mahdgutes
   - Kein Einsatz von mineralischen und organischen Düngern oder Pflanzenschutzmitteln
   - Lagerflächen

   Die Maßnahmenflächen sind zu den angrenzenden Wohngrundstücken durch einen Zaun abzugrenzen.

5. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
   (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
   5.1 Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie zulässigen Nebenanlagen - als lebende Gärten mit Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.
   5.2 Der anzupflanzende Gehölzstreifen auf den Baugrundstücken Nr. 5 bis Nr. 11 ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 25 m ist mindestens ein heimischer Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Bei Abgang einzelner Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Fläche des Gehölzstreifens ist von Versiegelungen aller Art sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Davon ausgenommen sind offene Einfriedungen.

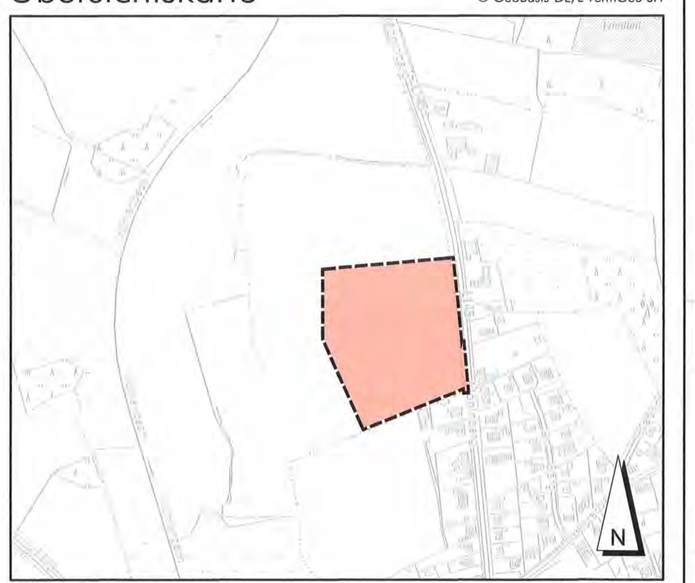
6. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)
   6.1 Entlang der Straßenbegrenzungslinie und im Bereich 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,2 m begrenzt. Oberhalb von 0,5 m sind nur lebende Hecken, bepflanzte Erdwälle und offene Drahtzäune ohne weitere flächenhafte Sichtschutzmaßnahmen zulässig. Als Höhenbezug gilt die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg oder Fahrbahnachse, je nachdem was näher liegt).
   6.2 Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Einhausungen oder Einfriedungen so einzufassen, dass die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Als Einhausungen sind ausschließlich Holz, Gabionen oder lebende Hecken zulässig.
   6.3 Die Gestaltung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 5 qm, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, ist in Materialität und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers anzupassen oder in Holz auszuführen. Dies gilt auch für Dachflächen, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind. Begrünte Dächer sind unabhängig von der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers zulässig.
   6.4 Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

7. **Fläche zum Anpflanzen eines Knicks** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
   Der anzupflanzende Knick an der Nordseite des Plangebiets ist auf der Grundlage des Erlasses mit den Durchführungsbestimmungen des Landesumweltministeriums vom 13.06.2013 i.d. jeweils geltenden Fassung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz in Form von heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

8. **Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 (6) BauGB)
   Die vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG und zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Auch für die Beseitigung von Überhältern ist eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Pflegemaßnahmen sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Knickerlasses für Schleswig-Holstein vom 20.01.2017 i.d. jeweils geltenden Fassung durchzuführen.

Übersichtskarte

DTK5, Maßstab 1:5.000
© GeoBasis-DE/L VermGeo SH



§ 10 (3) BauGB, 17.06.2022 — Maßstab 1:5.000

Satzung der Gemeinde Schafstedt über den Bebauungsplan Nr. 22
für das Gebiet "westlich der Straße Möhlnbarg (L 145) und östlich des Mühlenbaches (Teilfläche von Nordloh)"

SASS&KOLLEGEN Ingenieurgemeinschaft
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
Tel. 0 48 35 - 97 77 0, Fax 0 48 35 - 97 77 22
info@sass-und-kollegen.de, www.sass-und-kollegen.de

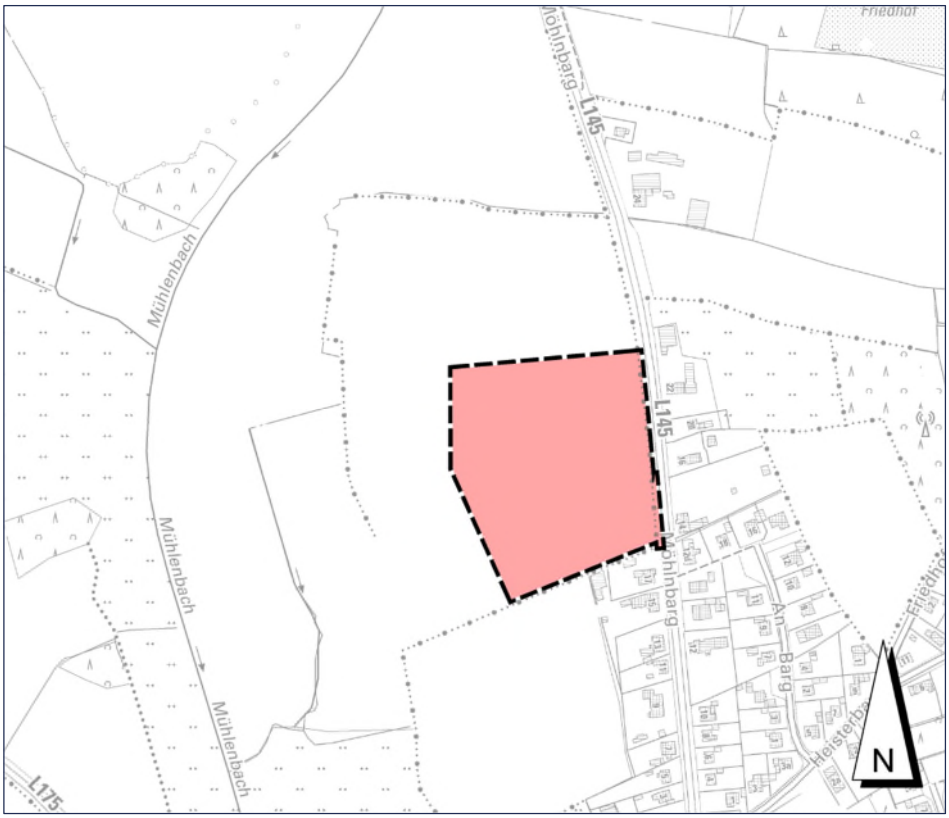
20054-SCHA700.dwg

Gemeinde Schafstedt
Bebauungsplan Nr. 22

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

Bearbeitungsstand: 24.03.2022 § 10 (1) BauGB
Bvh.-Nr.: 20054

Begründung



Auftraggeber
Gemeinde Schafstedt
über das Amt Mitteldithmarschen
Hindenburgstraße 18
25704 Meldorf

Projektbearbeitung
Leitung:
Dipl.-Ing. Städtebau/Stadtplanung
Sven Methner
(048 35) 97 77 – 243

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

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
..... 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 8
2. Planinhalte 12
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 12
2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 15
2.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden 16
2.4 Nebenanlagen, Carports und Garagen 16
2.5 Verkehrsflächen 16
2.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO) 17
2.7 Oberflächenentwässerung 18
2.8 Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen 18
2.9 Sonstige Festsetzungen 19
2.10 Nachrichtliche Übernahmen 19
2.11 Darstellungen ohne Normcharakter 20
2.12 Flächenbilanzierung 20
3. Fachplanungen 21
3.1 Versorgung 21
3.2 Entsorgung 22
3.3 Verkehr 23
3.4 Immissionsschutz 23
3.5 Belange von Kindern und Jugendlichen 24
3.6 Wasserhaushaltsbilanz 24
3.7 Denkmalschutz 25
3.8 Kampfmittelräumung 26
4. Umweltbericht 27
4.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 27
4.1.1 Angaben zum Standort 27
4.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen 27
4.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen 28
4.2.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 28
4.2.2 Natura 2000 -Gebiete 29

4.2.3 Boden/ Fläche 29
4.2.4 Wasser 30
4.2.5 Klima / Luft 30
4.2.6 Landschaft 31
4.2.7 Mensch und Gesundheitsschutz 31
4.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter 31
4.2.9 Fachplanungen 32
4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 33
4.3.1 Die Wirkfaktoren des Vorhabens 33
4.3.2 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen 36
4.3.2.1 Bestand Biotoptypen 36
4.3.2.2 Bestand Fauna 37
4.3.2.4 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen 39
4.3.2.5 Artenschutzrechtliche Bewertung 41
4.3.2.6 Natura-2000-Gebiete 44
4.3.3 Schutzgut Boden / Fläche 44
4.3.4 Schutzgut Wasser 47
4.3.5 Schutzgut Klima / Luft 48
4.3.6 Schutzgut Landschaft 49
4.3.7 Schutzgut Mensch 50
4.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 51
4.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 52
4.3.10 Zusammenfassende Prognose 52
4.3.11 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 54
4.4 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich 54
4.4.1 Vermeidung, Schutz und Minimierung 54
4.4.1.1 Vorsorgender Bodenschutz 54
4.4.1.2 Landschaftsbild 55
4.4.1.3 Knickerhaltung, -schutz und -pflege 56
4.4.1.4 Neuanlage Knicks und Gehölzstreifen 57
4.4.1.5 Neuanpflanzung von Laubbäumen und Gehölzen 58
4.4.1.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen 58
4.4.2 Ausgleich 59
4.4.3 Überwachung von Maßnahmen 62
4.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 62
4.5.1 Standortalternativen 62
4.5.2 Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes 63
4.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht 64
4.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 64
4.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen 64

4.6.3 Zusammenfassung des Umweltberichts 65
4.6.4 Referenzliste....67
5 Aufgaben und Kosten für die Gemeinde als Entwicklungsträger....68
Anlagen....69

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 "Möhlnbarg" sollen gezielt Familien mit Kindern angesprochen werden. Die Kontinuität und Stärke der Nachfrage in diesem Segment zeigt sich am letzten Baugebiet "Geestbarg" (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 Gemeinde wird mit entsprechenden Vergabekriterien für die erschlossenen Grundstücke die gewünschte Entwicklung soweit möglich steuern.

Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung an der Straße Möhlnbarg 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. Lediglich Richtung Süden ist ein Erschließungsstich vorgesehen, der die Option bietet, die hier angrenzende landwirtschaftliche Fläche als allgemeines Wohngebiet zu erschließen und um perspektivisch die hier vorhandene

städtebauliche Lücke zu schließen. Die hier angrenzende Fläche wird seit mehreren Jahren durch einen angrenzenden Pferdestallbetreiber als Reit- und Pferdekoppel genutzt.

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 landwirtschaftlichen Fläche (Flurstück 48 der Flur 4 der Gemarkung Schafstedt). Das Plangebiet wird aus dem Flurstück 48 herausgelöst und hat eine Größe von ca. 2,65 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).

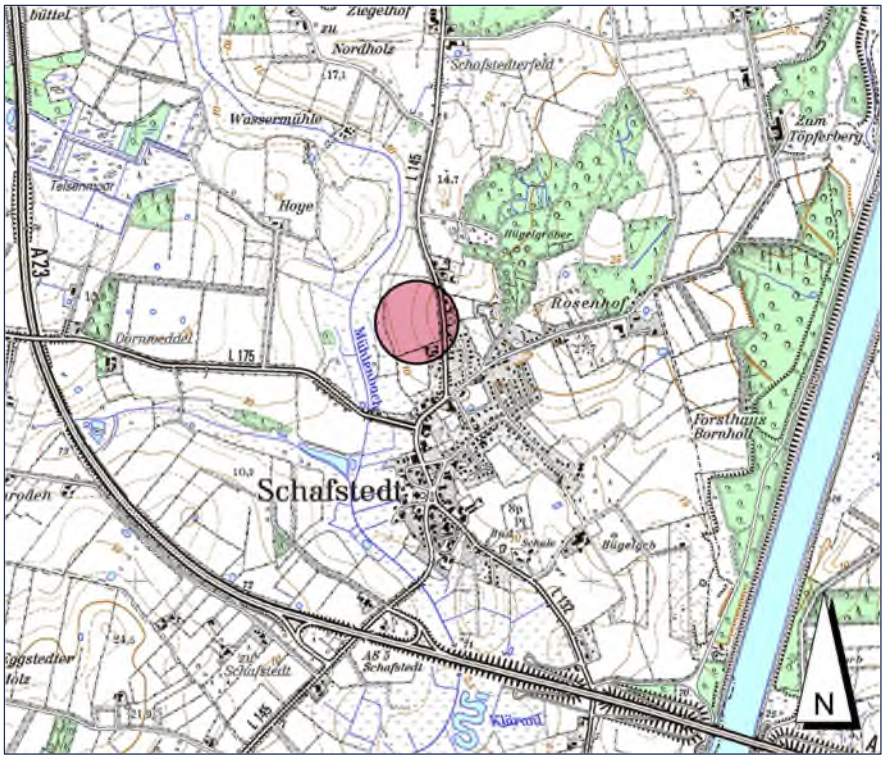


Abb. 1: Übersichtskarte; Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

1.3 Raumordnungsplanung

Gemäß **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fassung 2021 (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, Fassung 2021, 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).

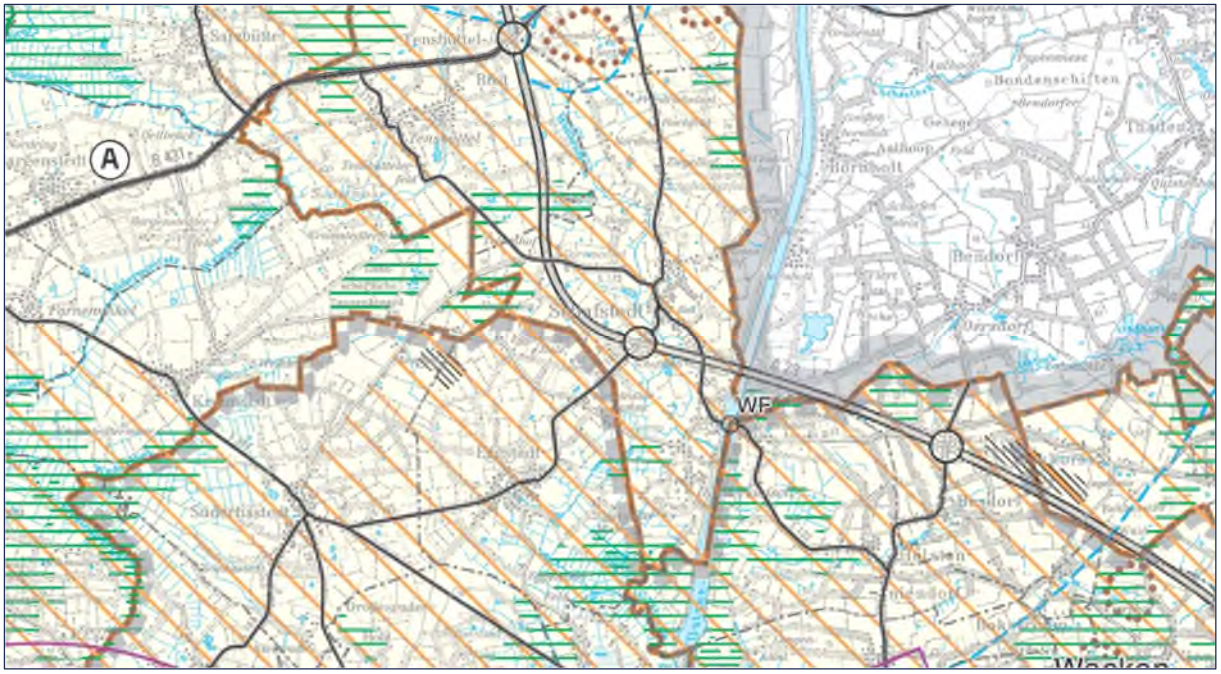


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV, ohne Maßstab

Auf den **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III** (Stand Januar 2020) und den **Landschaftsplan** der Gemeinde Schafstedt (Stand 1998) wird im Umweltbericht näher eingegangen (siehe **Kapitel 4.2.9**).

1.4 Flächennutzungsplanung

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

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

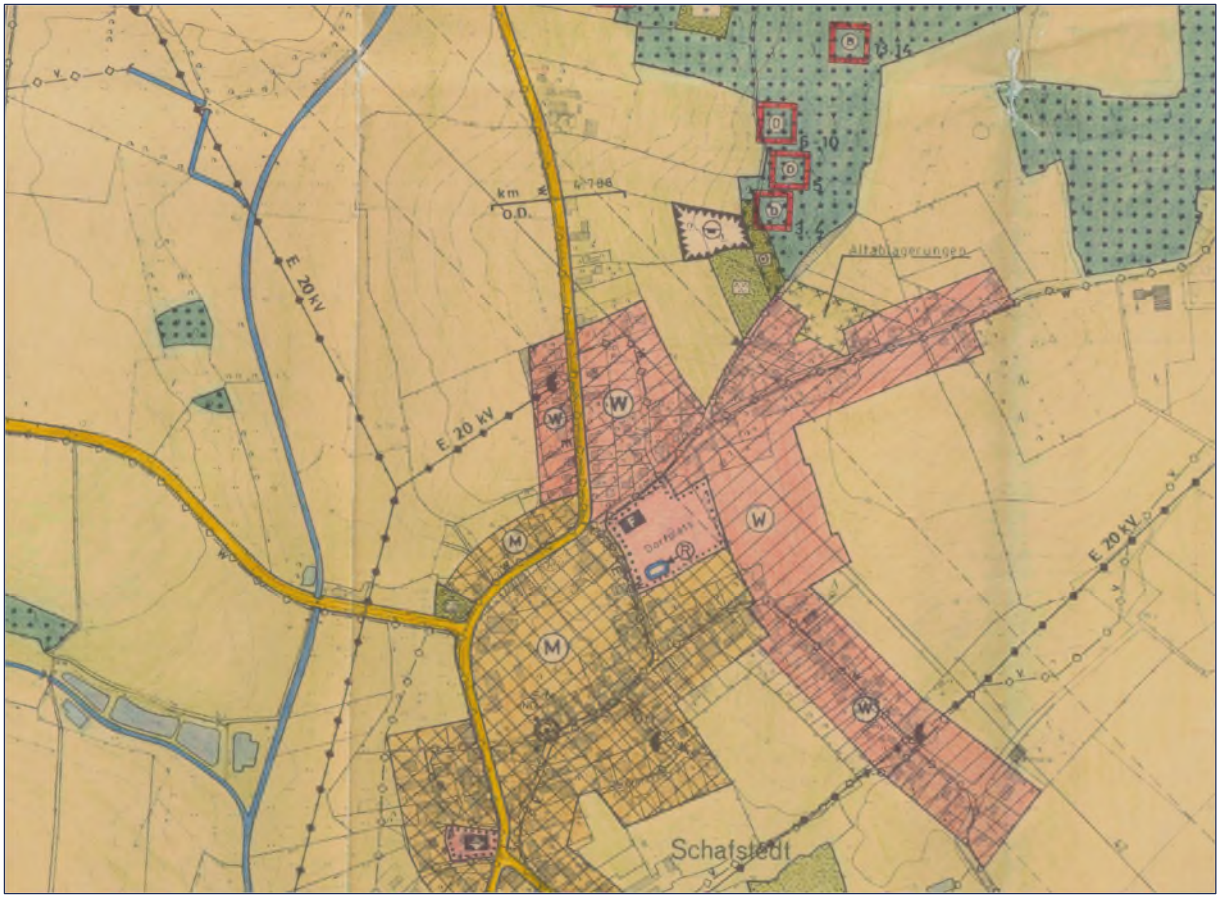


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schafstedt (Neuaufstellung 1997), eingefügt ist die Umgrenzung der 14. Änderung, ohne Maßstab

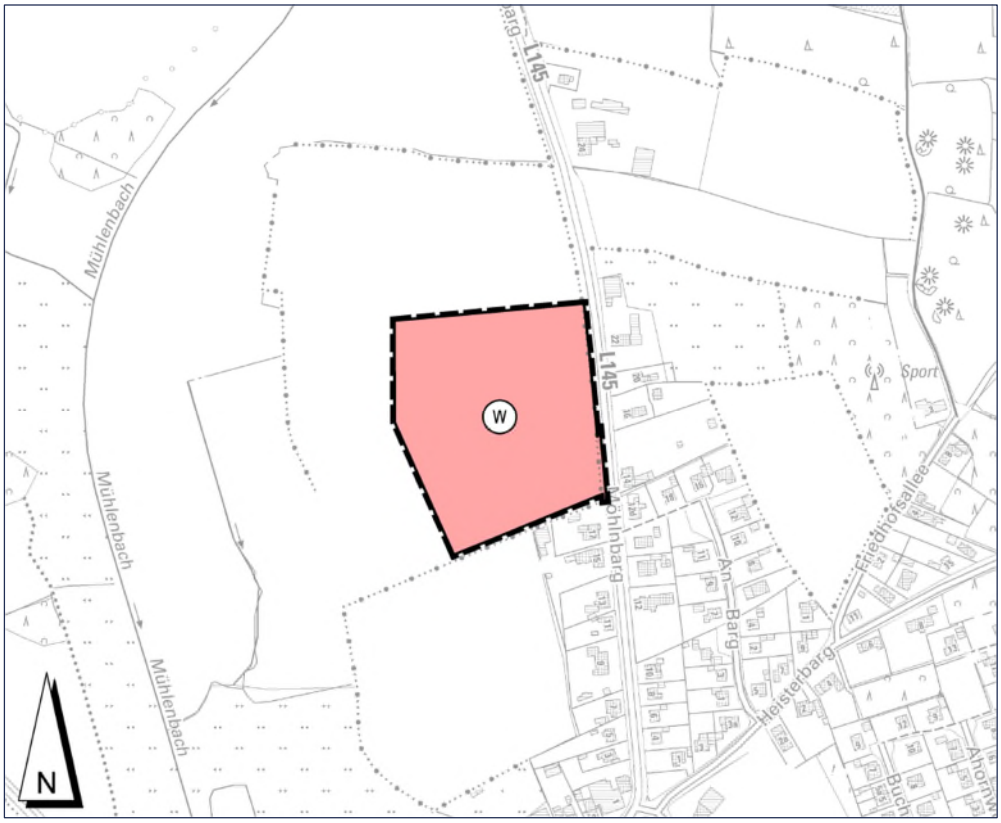


Abb. 5: 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schafstedt, ohne Maßstab

1.5 Wohnraumbedarf, Innenentwicklung

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

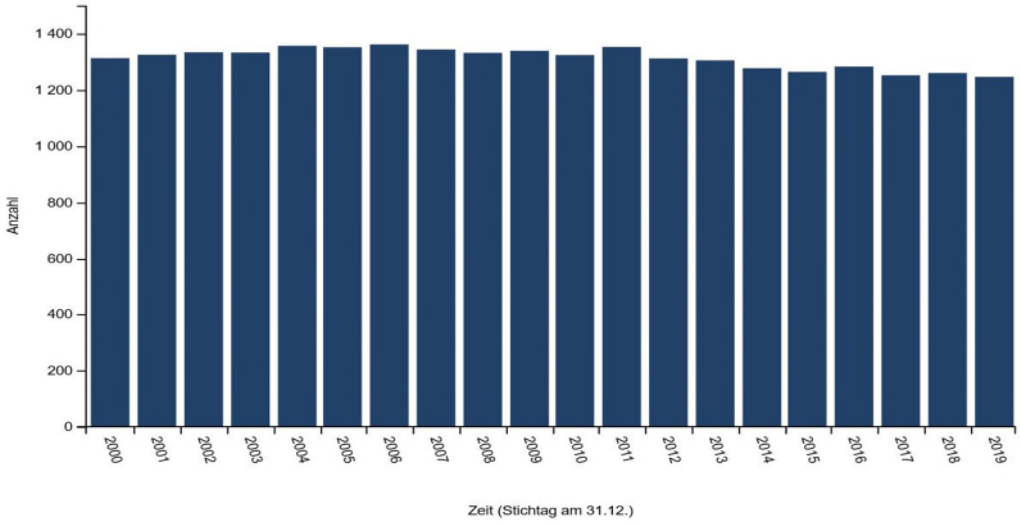


Abb. 6: Bevölkerungsstand in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.

Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2019.
Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

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

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

Die Gemeinde Schafstedt engagiert sich nach Kräften für wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich und ist dabei auch erfolgreich. So wurde bspw. in der Hohenhörner Straße ein Bauantrag für eine Seniorenwohnanlage mit 6 Wohneinheiten gestellt. Weitere 7 Wohneinheiten entstehen auf privaten Grundstücken im Bereich Einmündung Hauptstraße/Möhlnbarg. 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. 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 31.12.2020. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036 (vgl. Ziffer 3.6.1 LEP).

Die Regionalstatistik (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Regionaldaten für Schafstedt) weist für die Gemeinde Schafstedt zum 31.12.2020 eine Anzahl von 651 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden aus. Dies bedeutet bis 2036 einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 65 Wohnungen.

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.

Als verbleibender wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2036 ergeben sich für die Gemeinde Schafstedt somit 44 Wohneinheiten (Ausgangswert 65 abzüglich 21 potentiellen Wohneinheiten im Innenbereich). Dies stellt allerdings nur die Obergrenze der Entwicklung dar, die gemäß LEP immer unter dem Vorbehalt der nachvollziehbaren örtlichen Bedarfsabschätzung steht (s. 3.6.1 LEP). Wie in Kapitel 1.5 dargestellt, wird mit einem Wohnraumbedarf von 40-50 Einheiten bis 2030 gerechnet.

Bei der Betrachtung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ist zu beachten, dass ein erheblicher Anteil von etwa einem Drittel (21 WE von 65 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, bedarfsgerecht und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. 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 7 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"); die Baumschulen könnten zwar als unbebaute Freiflächen grundsätzlich für zukünftige bauliche Entwicklungen in Frage kommen, sie werden jedoch weiterhin aktiv genutzt, so dass sie mindestens mittelfristig als gewerblich genutzte Flächen einzustufen sind (abgesehen davon würden für eine

Bebauung weitere Hindernisse bestehen, z.B. Erschließungsmöglichkeiten, Baugrund/Entwässerung)

- Ökologisch sensibel ("Nähe Mühlenbach")
- Schwieriger Baugrund ("Vernässter Standort")
- Altablagerungen
- Fehlende Erschließung

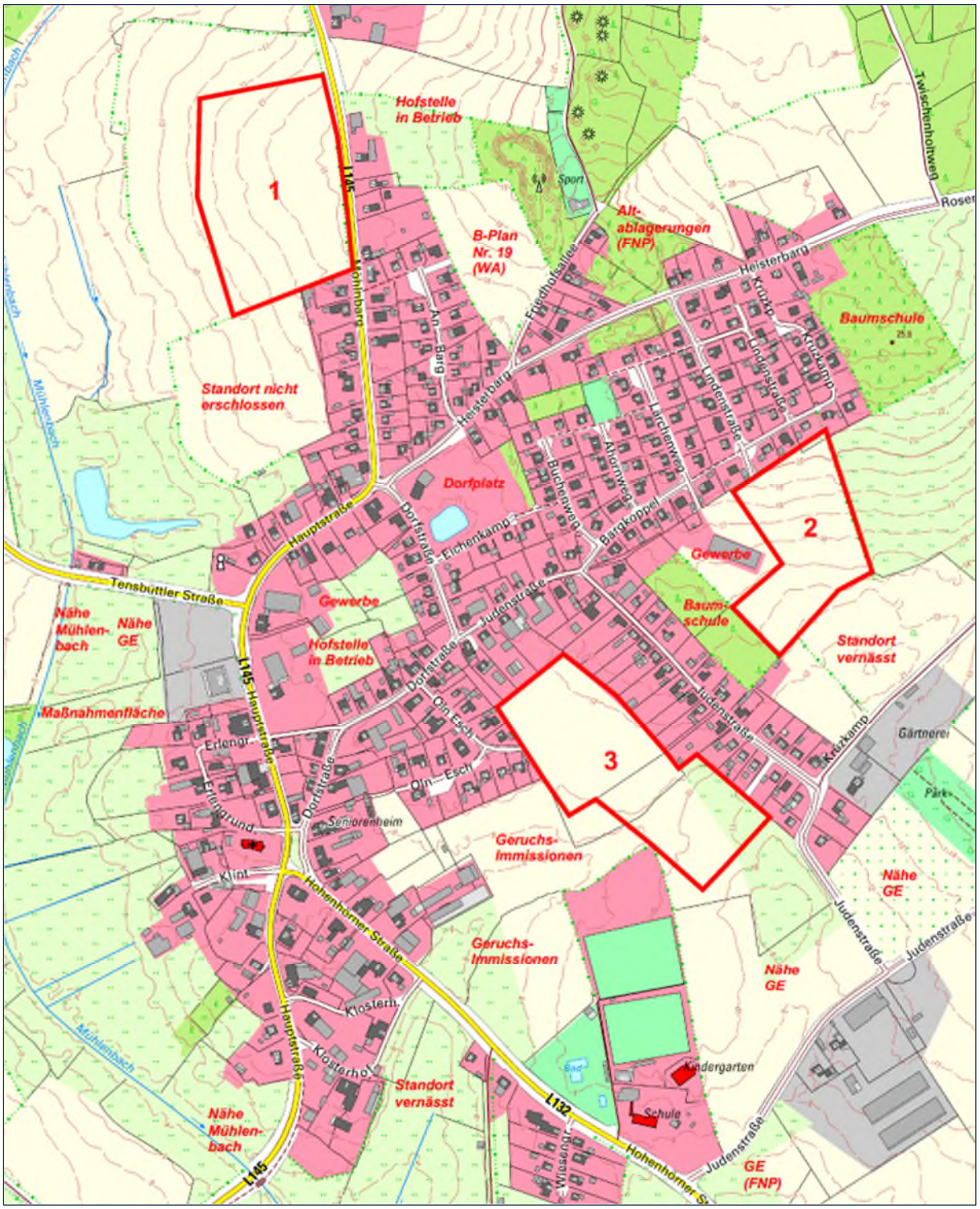


Abb. 7: Eignungsflächen für den Wohnungsbau aus städtebaulicher Sicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000, Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

Aufgrund von Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren hat die Gemeinde einige Flächen einer nochmaligen Überprüfung unterzogen, insbesondere die Fläche nördlich der Bebauung Hauptstraße und westlich der Bebauung Möhlnbarg. Von der reinen Draufsicht auf das Siedlungsgebiet der Gemeinde erscheint diese Fläche als sinnvolle Siedlungsabrundung. Allerdings gibt es durch die bestehende Bebauung hindurch keine direkte Erschließungsmöglichkeit. Eine Erschließung wäre nur mit einer Straßenführung unter Umgehung der bestehenden Bebauung möglich. Von Süden (Tensbüttler Str.) ist die Topographie bzw. Biotopstruktur (Gewässer) dafür schwierig, so dass als einzige Erschließungsmöglichkeit ein Anschluss an den Möhlnbarg über das jetzige Plangebiet (Fläche 1) denkbar wäre. Abgesehen davon, dass dies eine unwirtschaftliche Lösung mit unnötig großer Verkehrsfläche wäre, ist die Fläche in der Detailbetrachtung auch gar nicht besser städtebaulich angebunden als das Plangebiet, weil nur die Rückseiten der Wohn- bzw. Mischbebauung an Hauptstr./Möhlnbarg angrenzt, ohne dass es eine funktionelle Verbindung zur Ortslage gibt. Die Fläche wäre städtebaulich isoliert und nur „aus der Luft“ würde sich durch die räumliche Nachbarschaft eine scheinbare Abrundung ergeben. Anders wäre es, wenn zusätzlich eines der bebauten Grundstücke (oder ein ausreichender Teil davon) zur Verfügung stehen würde, um eine direkte Anbindung an die Ortslage zu schaffen. So ist die besagte Fläche zwar städtebaulich sicher nicht schlechter, aber eben auch nicht signifikant besser für eine behutsame Siedlungserweiterung geeignet als die betrachteten Alternativflächen 1-3. Zudem wird die Fläche derzeit als Pferdeweide eines direkten Anliegers genutzt. Da der Eigentümer die Grundstücke erst vor relativ kurzer Zeit übernommen hat, ist demnach eine Verfügbarkeit für bauliche Entwicklung derzeit nicht absehbar. Die Gemeinde behält die weitere Entwicklung jedoch im Blick. Sollte sich die Gelegenheit zum Erwerb der Fläche und insbesondere auch zu einem Erwerb eines der bebauten Grundstücke entlang der Straßen als Erschließungsansatz ergeben, wird die Gemeinde alle Bemühungen unternehmen, die Flächen für mögliche zukünftige Entwicklungen zu sichern. Ebenso soll bei Erschließung des Plangebiets (Fläche 1) eine mögliche zukünftige Verknüpfung nach Süden berücksichtigt werden. Es verbleiben drei landwirtschaftlich genutzte Flächen, die aus städtebaulicher Sicht als Wohnungsbaustandorte grundsätzlich geeignet sind (**siehe Abb. 8 und Tab. 1**). Allen drei Flächen ist gemein, dass für deren Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des gültigen Flächennutzungsplans erforderlich ist. Alle drei Flächen liegen ca. 300 m bis 350 m Luftlinie vom Dorfplatz entfernt. Die Flächen sind zwischen 2,5 und 3,5 ha groß und in der Übersichtkarte (**Abb. 7**) nur grob abgesteckt.

Die **potenzielle Wohnbaufläche Nr. 1** ("Möhlnbarg", das vorliegende Plangebiet) befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage am Möhlnbarg (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 Geruchsimmissionen 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 Möhlnbarg; 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

Die städtebauliche Entwicklung soll zur Schonung der natürlichen Grundlagen allgemeinen fachlichen und rechtlichen Leitlinien auf eine Reduzierung der Flächeninan-spruchnahme durch neue Siedlungsgebiete ausgerichtet sein. Die Gemeinden müssen dies im Sinne einer sachgerechten Abwägung mit den Erfordernissen einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung der Einwohner in Einklang bringen.

Die Gemeinde Schafstedt berücksichtigt dies, indem sie eine moderate Siedlungserweiterung (mit ca. 27 Wohneinheiten) unter Berücksichtigung vorhandener Innenentwicklungspotentiale (ca. 21 Wohneinheiten, vgl. Kap. 1.5) plant, die den Umfang des prognostizierten Wohnraumbedarfs bis 2030 (ca. 40-50 Wohneinheiten, vgl. Kap. 1.5) abdeckt. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für die Gemeinde liegt hingegen bei 65 Wohneinheiten bis 2036. Die Planung lässt also genug Spielraum, die weitere Entwicklung nach 2030 zu gegebener Zeit neu zu bewerten und angemessene, flächenschonende Strategien zu entwickeln, die ggf. auch dann neu entstandene Innenentwicklungspotentiale berücksichtigen können.

2. Planinhalte

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

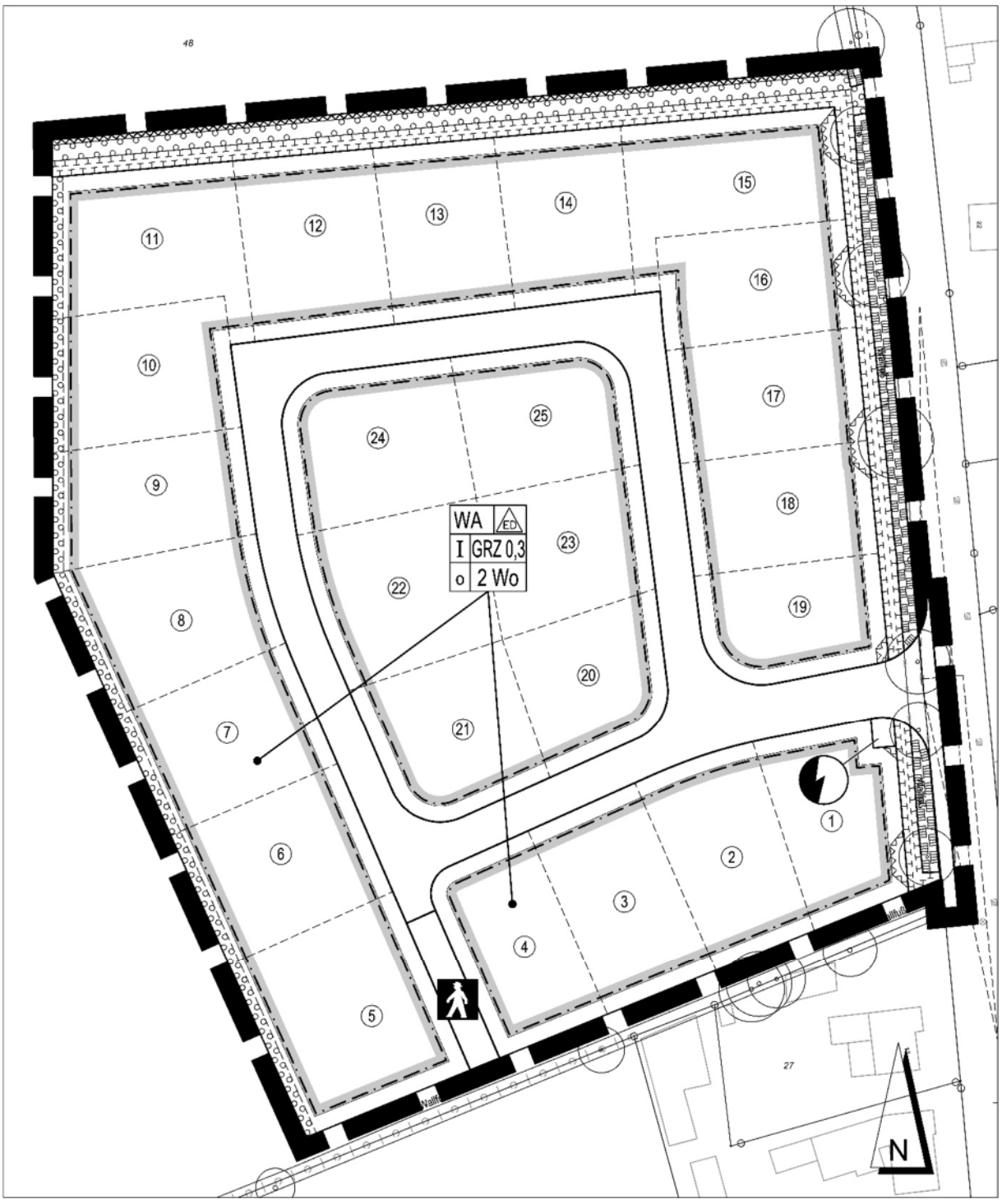


Abb. 8: Übersicht über das Baugebiet, ohne Maßstab

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

Der homogene Gesamteindruck des Gebiets soll durch die einheitliche Festsetzung der **maximal zulässigen Gebäudehöhe** unterstützt werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt **8,0 m**. Damit besteht für alle Bauformen genügend Spielraum und es ist bei eingeschossiger Bauweise auch der Bau typischer Satteldächer möglich. Festgesetzt wird dabei die **maximal zulässige Gebäudehöhe über Erdgeschossfertigfußboden (OKF)** (**textliche Festsetzung Nr. 2.3**).

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

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

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

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

Tab. 2: Die Bezugshöhen je Baugrundstück

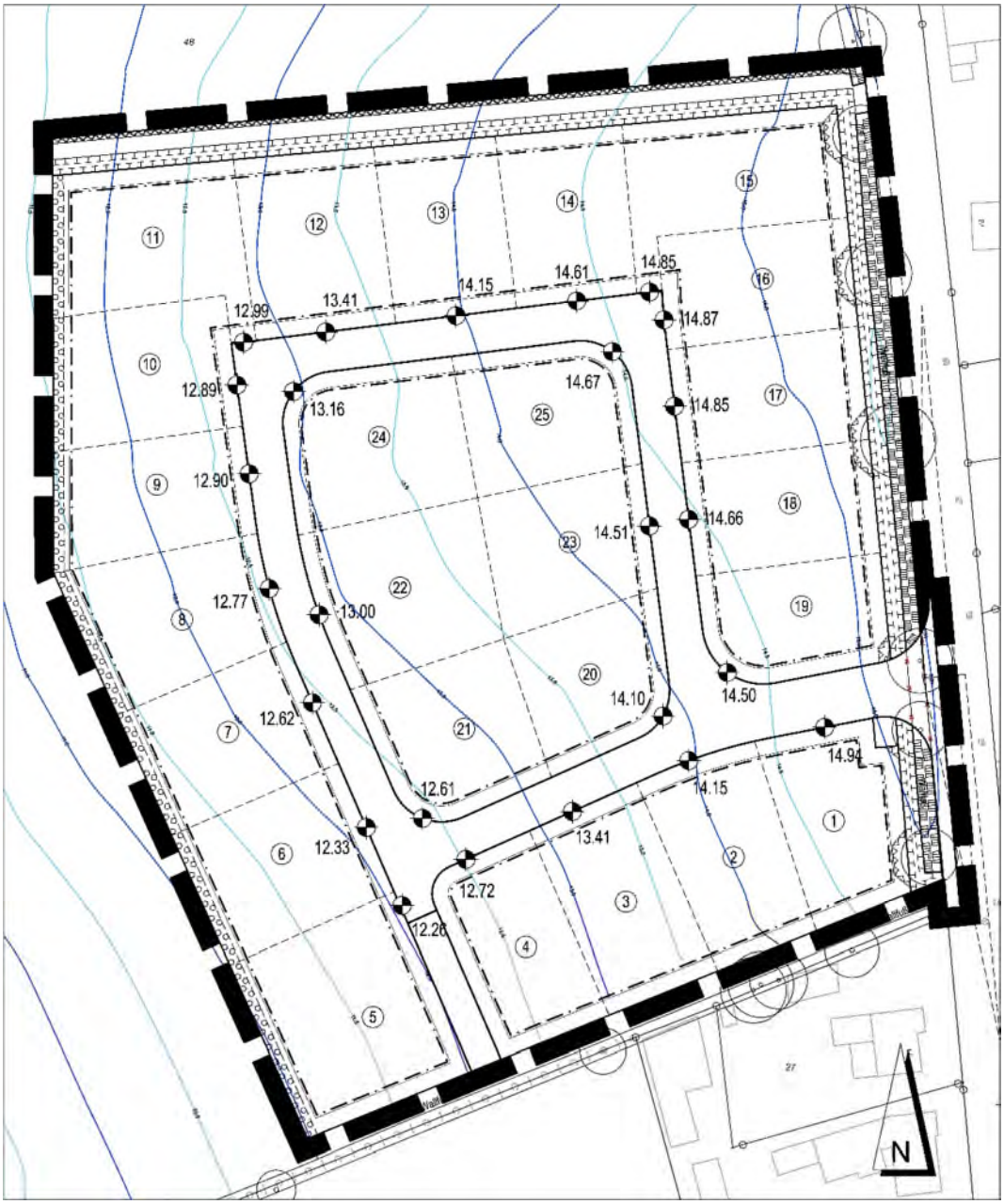


Abb. 9: Die Bezugshöhen je Baugrundstück, Zeichnung ohne Maßstab

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

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

Die GRZ regelt die bauliche Dichte im Verhältnis zur Grundstücksgröße, d.h. je größer ein Baugrundstück ist, desto größer ist die zulässige Grundfläche des Gebäudes. Für das **Baugebiet**, das der Unterbringung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern dienen soll, wird eine für diese Bauformen übliche **GRZ von 0,3** festgesetzt. D.h. es sind maximal 30% der Baugrundstücksfläche mit dem Hauptgebäude überbaubar. Für Stellplätze, Garagen, Grundstückszufahrten, Terrassen und Nebenanlagen kann die GRZ bis zu 50% überschritten werden, so dass eine Gesamtversiegelung des Baugrundstücks von 45% möglich ist. Die Kombination aus Grundstücksgröße und GRZ schafft damit umfängliche Voraussetzungen, die geforderten zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück herzustellen.

Im gesamten Plangebiet können Wohngebäude mit einem Vollgeschoss (Erdgeschoss) und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden, also mit keinem weiteren zweiten Vollgeschoss. Auf eine zweigeschossige Bauweise wird bewusst verzichtet, um in Bezug auf die Maßstäblichkeit und Baukultur, dem klassischen Einfamilienhaus im ländlichen Raum weitestgehend zu entsprechen. Die häufig ausgewiesene Zweigeschossigkeit im Einfamilienhaussegment im ländlichen Raum, hat in jüngster Vergangenheit lediglich zu größeren Wohnflächen je Haushalt geführt. Die grundsätzliche Möglichkeit zur Schaffung einer weiteren Wohneinheit im ersten Obergeschoss bleibt häufig aus.

2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

2.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

2.4 Nebenanlagen, Carports und Garagen

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

2.5 Verkehrsflächen

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

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

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

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

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

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

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

2.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

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

Die Höhe der **Einfriedungen** entlang der Straßenverkehrsflächen und im Bereich 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, wird auf maximal 1,20 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg oder Fahrbahnachse, je nachdem was näher liegt) begrenzt, um im Sinne der Verkehrssicherheit eine ausreichende Einsehbarkeit im Bereich der Grundstückszufahrten in den öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten. Aus ortsgestalterischen Gründen sind bei Einfriedungen oberhalb von 0,5 m nur lebende Hecken, bepflanzte Erdwälle, aus Feldsteinen bestehende sog. "Friesenwälle" und offene Draht-/Stabgitterzäune ohne weitere flächenhafte Sichtschutzmaßnahmen zulässig (**vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1**).

Aus ortsgestalterischen Gründen sind die **Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter** durch Einhausungen oder Einfriedungen so einzufassen, dass die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Als Einhausung sind ausschließlich Holz, Gabionen oder lebende Hecken zulässig (**vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.2**).

Aus ortsgestalterischen Gründen ist die **Gestaltung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen** mit einer Grundfläche von mehr als 5 qm, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, in Materialität und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers anzupassen oder in Holz auszuführen. Dies gilt auch für Dachflächen, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind (**vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.3**). Anstatt der Verwendung des Materials "Holz" ist es ausreichend, wenn der verwendete Baustoff der Verkehrsauffassung nach durch seine Oberfläche den Anschein erweckt, er bestünde aus Holz ("Holzoptik").

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

Um den öffentlichen Straßenraum des Plangebiets von parkenden Fahrzeugen zu entlasten, wird festgesetzt, dass **je Wohneinheit auf dem Baugrundstück zwei Stellplätze** nachzuweisen sind (**vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.4**). Die vorstehend genannte Festsetzung wird aus gestalterischen Gründen getroffen, um zu vermeiden, dass das Ortsbild und der Straßenraum durch parkende Kfz dominiert werden.

2.7 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser, das auf den privaten Grundstücksflächen anfällt, kann aufgrund der dort vorliegenden Grundwasserstände bzw. der nicht versickerungsfähigen Bodenschichten gemäß Bodenuntersuchung vom 10.05.2021 nicht innerhalb des Planungsraumes versickert werden. Das **Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen** und das anfallende **Oberflächenwasser** auf den **privaten Grundstücken** wird über ein Regenwasserkanalnetz im Straßenraum sowie im Bereich vorhandener befestigter Wegeflächen und über eine mäandrierenden Graben- und Versickerungsfläche, die sich südwestlich des Plangebietes befindet, in die westlich angrenzende Vorflut, den Mühlenbach, geleitet. Näheres hierzu im Kapitel **3**, Fachplanungen. Da diese Flächen nicht als technische Anlagen, sondern möglichst naturnah, in die Topographie und Biotopstruktur eingebettet angelegt werden sollen, wird darauf verzichtet, sie als Entsorgungsanlagen in den Geltungsbereich des B-Plans zu integrieren. Die Herstellung der entsprechenden Anlagen ist (bauplanungsrechtlich) ohne weitere Regelung im Außenbereich möglich, wobei fachrechtliche Anforderungen unberührt bleiben. Konflikte, die städtebaulich im Rahmen der bauleitplanerischen Festsetzungen gelöst werden müssten, entstehen nicht.

2.8 Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen

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

Im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet wird die Rodung des bestehenden Knicks beantragt. Der Knickdurchbruch an dieser Stelle ist aus städtebaulichen Gründen unvermeidbar, da ein – genauso breiter – Durchbruch an anderer Stelle zu erschwerten Rahmenbedingungen der technischen und verkehrlichen Erschließung und der Baugebietsplanung führen würde. Die Breite des Durchbruchs wird auf das notwendige Maß begrenzt. Die Rodungsmaßnahmen werden in geeigneter Form ausgeglichen (siehe hierzu **Kap. 4** "Umweltbericht").

Zur Eingrenzung des Wohngebiets und zur Abschirmung gegenüber der offenen Landschaft (Schutz des Landschaftsbilds) ist im nördlichen Bereich des Plangebiets eine **Knick-Neuanlage auf öffentlichem Grund** vorgesehen. Es wird eine **Grünfläche** festgesetzt, auf der ein 3 m breiter Knick neu aufgesetzt werden soll (**Festsetzung Nr. 4 und Nr. 7**). Der Knick wird durch einen 3 m breiten öffentlichen Grünstreifen von den privaten Grundstücken

getrennt. An der Grenze zu den privaten Grundstücken wird durch den Vorhabenträger (hier die Gemeinde) eine offene Einfriedung gesetzt. Der Grünstreifen dient auch als Pflegeweg für den Knick. Nördlich des Knicks verbleibt ein 1,0 m breiter Grünstreifen, der von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgenommen ist. Auch hier erfolgt eine geeignete Abgrenzung. Sämtliche Maßnahmen, die mit der Knick-Neuanlage im Zusammenhang stehen, werden durch den Vorhabenträger (hier die Gemeinde) durchgeführt. Der neu anzulegende Knick soll als Ausgleichsoption für andere Eingriffe genutzt werden können.

Zur Eingrenzung des Wohngebiets und zur Abschirmung gegenüber der offenen Landschaft (Schutz des Landschaftsbilds) ist im westlichen Bereich des Plangebiets die Anpflanzung eines **Gehölzstreifens** auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Die Anpflanzung soll durch den Vorhabenträger (hier die Gemeinde) vorgenommen werden. Der Gehölzstreifen ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 25 m ist mindestens ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Bei Abgang einzelner Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Fläche des Gehölzstreifens ist von Versiegelungen jeder Art sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Die Anlage offener Einfriedungen ist zulässig. (Siehe **textliche Festsetzung Nr. 5.2**).

Aufgrund des fortschreitenden Trends zu ökologisch minderwertigen Schottergärten wird eine **Festsetzung bezüglich der Vorgartengestaltung** getroffen (siehe textliche **Festsetzung Nr. 5.1**). Vorgärten (also die Bereiche zwischen der Erschließungsfläche und der Bebauung) sind dadurch als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dies kommt der mikroökologischen Funktion der hausnahen Gärten zugute. Die Anlage von Steingärten in Form von losen Stein- oder Materialschüttungen wird durch die Festsetzung unzulässig. Die Festsetzung dient den umweltschützenden Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und entspricht den Zielen des § 1 (5) BauGB. Auf diese Weise fördert die Festsetzung das Wohl der Allgemeinheit, ohne die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen auf unzumutbare Weise einzuschränken.

2.9 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen die **Plangebietsgrenze,** die **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** sowie die Festsetzung einer Versorgungsfläche für Elektrizität, um im Einfahrtsbereich zum Gebiet eine Ortsnetzstation zur Gebietsversorgung errichten zu können**.**

2.10 Nachrichtliche Übernahmen

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

2.11 Darstellungen ohne Normcharakter

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

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

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

2.12 Flächenbilanzierung

		Flächen in qm
1.	Allgemeine Wohngebiete (WA)	21.272
2.	Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche (einschl. Schotterrandstreifen und Bankette)	3.142
3.	Pflanzinseln	78
4.	Fußweg	61
5.	Öffentliche Grünfläche /Ausgleichsfläche	1.031
6.	Knickfläche (Planung)	478
7.	Knickfläche (Bestand)	385
	Gesamtfläche (gerundet)	**26.447**

Tab. 3: Flächenbilanz

3. Fachplanungen

3.1 Versorgung

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

Die Gemeinde ist gemäß § 2 Brandschutzgesetz Schleswig-Holstein Träger der **Löschwasserversorgung**. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird sie sich der Unterstützung der Freiwilligen Feuerwehr sowie des Wasserverbands Süderdithmarschen bedienen. Die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) sind in den Genehmigungsverfahren, die auf die Bauleitplanung folgen, zu beachten. Die Entnahmestellen dürfen zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten nicht weiter als 75 m Luftlinie (maximal 80-120 m verlegte Druckschlauchleitung über eine gesicherte Wegführung) von den jeweiligen Objekten entfernt liegen. Je Löschwasserentnahmestelle ist ein Löschwasservolumenstrom von mindestens 48 m3 x h-1 bei zeitgleicher Löschwasserentnahme aus zwei hintereinander geschalteten Hydranten nachzuweisen. Sollte der Nachweis nicht erbracht werden können, so ist das Trinkwassernetz durch die Gemeinde zu ertüchtigen oder eine vom Trinkwassernetz unabhängige Löschwasserversorgung zu installieren (z.B. Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbecken – oberirdisch/unterirdisch).

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

Die Versorgung mit **Strom** erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Schleswig-Holstein Netz AG. Zur Sicherung der Gebietsversorgung wird im Einfahrtsbereich der neuen Erschließungsstraße vom Möhlnbarg ein Standort für eine Ortsnetzanlage als Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität festgesetzt. Bei den Baumaßnahmen sind die bestehenden Versorgungsanlagen zu berücksichtigen. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt der Schleswig-Holstein Netz AG „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

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

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "**Merkblatt Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle**", Gemeinschaftsausgabe der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall und dem Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6.3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen sind Behinderungen beim Bau, der Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen auszuschließen.

3.2 Entsorgung

Das häusliche **Schmutzwasser** wird innerhalb des Plangebietes gesammelt und über Freigefälleleitungen in eine neu herzustellende SW-Pumpstation im Planungsraum geführt. Über eine neue Druckrohrleitung wird das Schmutzwasser aus der SW-Pumpstation in das bestehenden Mischwasserkanalnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen in der Straße Möhlnbarg 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 und auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle, die innerhalb der Verkehrsflächen verlaufen sollen, einem neu anzulegenden Regenwasser-Rückhaltegraben zugeführt. Dieser Regenwasser-Rückhaltegraben wird südöstlich des Plangebiets, an der topographisch günstigsten Stelle, angeordnet und mit breiten Uferbereichen versehen, die bei Starkregenereignissen planmäßig überflutet werden können. Über den Regenwasser-Rückhaltegraben wird das Niederschlagswasser anschließend über eine Drosselleitung zunächst in bestehende Grabensysteme eingeleitet, über die es dann in den Mühlenbach eingeleitet wird.

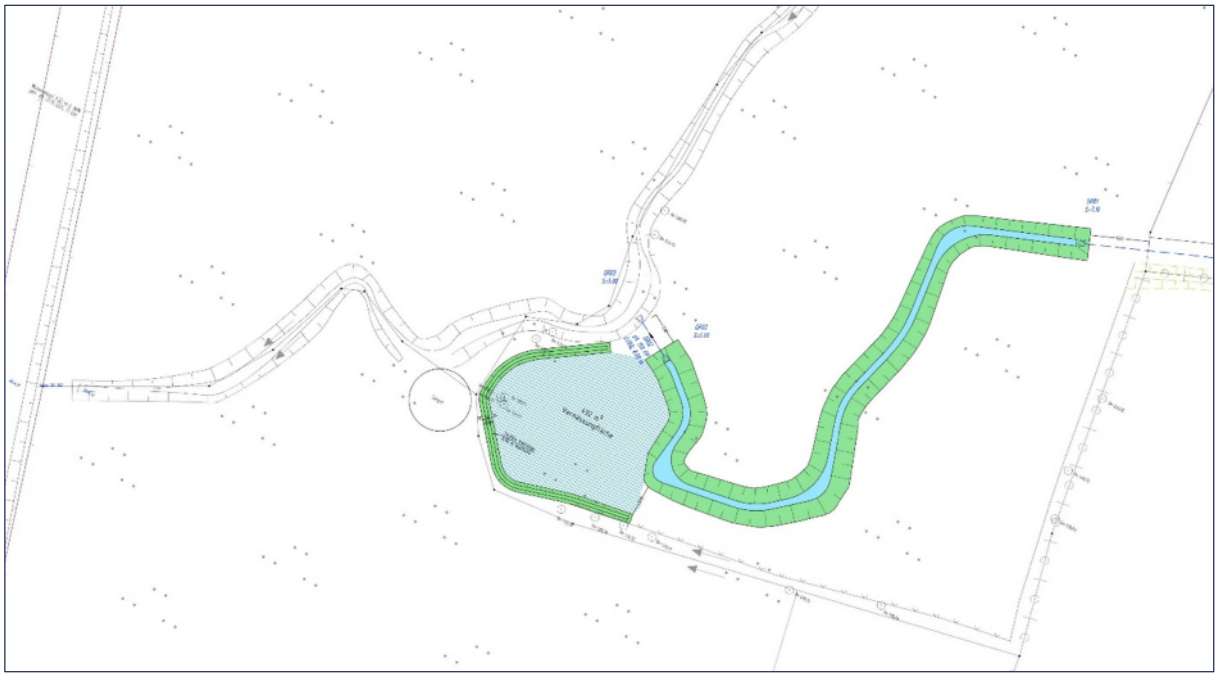


Abb. 10: Ableitung des Regenwassers zu einer Rückhalte-/Vernässungsfläche im westlichen Bereich des Plangebiets; Ausschnitt aus dem städtebaulichen Entwurf, ohne Maßstab

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Dithmarschen vom 01.01.2016 geregelt und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Dithmarschen (AWD) sichergestellt. Die Erschließung ist so konzipiert, dass ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist. Die Erschließungsanlagen sind für ein dreiachsiges Müllsammelfahrzeug dimensioniert. Die Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27 sowie die BG-Information 51 04 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen“ der Berufsgenossenschaft vom Mai 2012, die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ RASt 06 (Ersatz für die Empfehlung für die Anlagen von Erschließungsstraßen EAE 85/95) sowie die VDI-Richtlinien 2160, 2161 und 2166 sind zu beachten.

3.3 Verkehr

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

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

Auf der westlichen Seite der Straße Möhlnbarg (L 145) wird aus dem geplanten Baugebiet ein Fußweg an den vorhandenen Fußweg angeschlossen. Auf eine Querungshilfe über die Straße Möhlnbarg kann verzichtet werden, weil die Ortsdurchfahrtsgeschwindigkeit bei 50 km/h liegt und die L 145 gut einsehbar ist.

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

3.4 Immissionsschutz

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

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich **landwirtschaftliche Hofstellen**, die im Vollerwerb bzw. Nebenerwerb betrieben werden. Von diesen Hofstellen gehen jedoch keine immissionsschutzrechtlich bedenklichen Emissionen (z.B. durch intensive Tierhaltung) aus,

weshalb nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Baugebiets (**Geruch, Lärm**) auszugehen ist.

Das Plangebiet grenzt westlich und nördlich an landwirtschaftliche Flächen. Auch östlich, jenseits der Straße Möhlnbarg, befinden sich landwirtschaftliche Flächen. In südlicher Richtung befindet sich eine Pferdekoppel. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (**Lärm, Staub und Gerüche**) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen werden durch den nördlich gelegenen, neu aufzusetzenden Knick und durch den westlich anzupflanzenden Gehölzstreifen in ihrer Wirkung gedämpft.

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

3.5 Belange von Kindern und Jugendlichen

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

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

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

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

3.6 Wasserhaushaltsbilanz

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

Zu diesem Zweck wird eine Berechnung der Verhältnisse mit einem auf dem Arbeitsblatt A-RW 1 basierenden Berechnungsprogramm des Landesamtes (LLUR) durchgeführt (**siehe Anlage 3**). Dabei erfolgt eine Zusammenstellung der laut B.-Plan vorgesehenen befestigten und der unbefestigten Flächen, die dann dem potenziell natürlichen Wasserhaushalt gegenübergestellt werden.

Grundlage der Wasserhaushaltsbilanz ist die vorliegende Bodenuntersuchung (**siehe Anlage 2**). Das Bodenuntersuchung hat ergeben, dass im Plangebiet kein Wasser versickert werden kann. Das anfallende Regenwasser wird über ein neu herzustellendes naturnah angelegtes

Grabensystem mit natürlichen Überflutungsbereichen geleitet. Über dieses Grabensystem wird das Wasser zurückgehalten und gedrosselt über eine Rohrleitung DN 150 mm in die bestehenden offenen Vorfluter in Richtung Mühlenbach abgeführt.

Die Wasserhaushaltsbilanz konnte die erforderlichen Nachweise erbringen (Einhaltung des bordvollen Abflusses, Vermeidung von Erosion, Vermeidung der Grundwasser-Aufhöhung).

3.7 Denkmalschutz

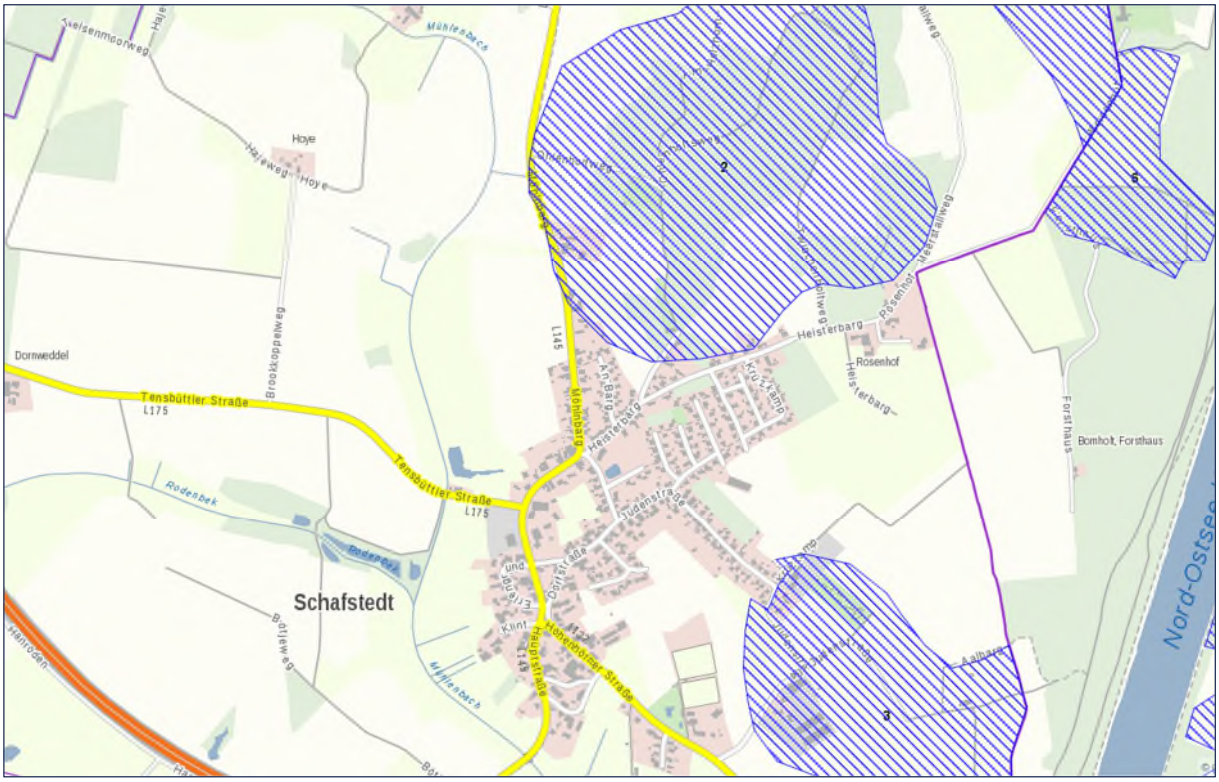


Abb. 11: Archäologische Interessengebiete in Schafstedt (blaue Schraffuren), Quelle: Archäologie-Atlas SH, Zugriff am 25.08.2020, eingefügt ist die Umgrenzung des Plangebiets B22, ohne Maßstab

Das Plangebiet tangiert das archäologische Interessengebiet "Nr. 2“. Obwohl der Überschneidungsbereich sehr gering ist, wurde gem. Schreiben vom 12.11.21 der oberen Denkmalschutzbehörde festgestellt, dass es sich bei der überplanten Fläche um Stellen handelt, die gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG als Flächen gelten, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Gem. § 14 DSchG sind vorab archäologische Untersuchungen erforderlich, da zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen wird. Diese Voruntersuchungen werden im Januar 2022 ausgeführt.

Weiterhin wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen:

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

auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die für den Fund Verantwortlichen haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3.8 Kampfmittelräumung

Die Gemeinde Schafstedt liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet (vgl., Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein, Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen). Deshalb ist vor der Errichtung von baulichen Anlagen keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 (3) Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein erforderlich. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Dennoch ist folgendes zu beachten:

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

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

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

4. Umweltbericht

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

4.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

4.1.1 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. Östlich wird es von einem Knick gesäumt, der zum Plangebiet gehört. Im Anschluss verläuft die Straße Möhlnbarg (L 145). Südlich grenzt das Plangebiet an einen landwirtschaftlichen Weg, der von einem Knick gesäumt wird (landwirtschaftlicher Weg und Knick liegen außerhalb des Plangebietes). Südlich dieses Knicks befindet sich eine Pferdekoppel und Wohnbebauung (vgl. Abb. **15**). Westlich und nördlich des Plangebietes setzt sich Landwirtschaftsfläche fort. Der Mühlenbach verläuft ca. 270 m westlich des Plangebiets.

4.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. In dem Plangebiet wird eine eingeschossige offene Bauweise mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,30 festgesetzt.

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird auf **max. zwei Wohnungen je Wohngebäude** und die Höhe baulicher Anlagen wird über die maximale Firsthöhe auf 8,0 m über Gelände begrenzt.

Das Plangebiet ist über eine Zufahrt an die östlich gelegene Straße Möhlnbarg (L 145) an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch eine Ringstraße (Planstraße).

Zur Gestaltung der Gebäude werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Festsetzungen zum Schutz und zur Erhaltung und Pflege von Knicks zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Grünflächen werden im Kapitel 4.4 „Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich“ beschrieben.

4.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze und -verordnungen

Für das Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 10.09.2021, zu beachten. Darin sind insbesondere § 1 (6) Nr. 7, § 1 a, § 2 (4) sowie § 2 a BauGB bezüglich Eingriffsregelung und Umweltprüfung relevant. Es wird daher ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt.

Für die einzelnen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Folgenden die in den Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt sowie die Art, wie diese im Bauleitplan berücksichtigt wurden.

Die auf Ebene der Europäischen Union bestehenden, in Gesetzen niedergelegten Ziele sind in nationales Recht übernommen worden und entsprechend in Bundesgesetzen festgelegt. Die Umweltschutzziele auf kommunaler Ebene sind in den Fachplänen Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan festgelegt.

4.2.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Gesetzliche Vorgaben

In § 1 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung der biologischen Vielfalt benannt:

"Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere eine lebensfähige Population wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen."

Darüber hinaus heißt es im § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten."

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Inanspruchnahme von Flächen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz,
- Ausgleichsmaßnahmen für Inanspruchnahme von Freiflächen,
- Weitgehende Erhaltung des vorhandenen Knicks,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

4.2.2 Natura 2000 -Gebiete

Gesetzliche Vorgaben

Der § 31 des BNatSchG nennt die Verpflichtungen des Bundes und der Länder zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Dieses besteht aus FFH-Gebieten gemäß Richtlinie 92/43/EWG sowie Vogelschutzgebieten gemäß Richtlinie 79/409/EWG.

Nach § 34 (1) des BNatSchG bedeutet dies für Planungen und Projekte:

"Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie (…) geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen."

Berücksichtigung:

- In der Umgebung bis 2 km Abstand zum Plangebiet befinden sich keine Natura-2000-Gebiete.

4.2.3 Boden/ Fläche

Gesetzliche Vorgaben

Als Grundsatz der Bauleitplanung legt § 1 (5) des Baugesetzbuches fest:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (…) Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

Das BNatSchG stellt den Bodenschutz im § 1 (3) Nr. 2 wie folgt dar:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können."

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stellt den Bodenschutz im § 4 (1) Nr. 1 wie folgt dar:

"*Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden."*

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Vor der planerischen Entscheidung für den Standort wurden Standortalternativen geprüft,
- Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz werden ergriffen,
- Die Inanspruchnahme von Freifläche und der Grad der möglichen Überbauung und Versiegelung über die Grundflächenzahl werden im Bebauungsplan an dem erforderlichen Umfang orientiert und eng begrenzt festgesetzt.

4.2.4 Wasser

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgegeben. In den unter § 5 WHG aufgeführten allgemeinen Sorgfaltspflichten heißt es:

„(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,

2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,

3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und

4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Bestehende Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen,
- Zur Begrenzung der Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt wird der Grad der möglichen Versiegelung über die Grundflächenzahl an dem erforderlichen Umfang orientiert und eng begrenzt festgesetzt,
- Das innerhalb des Planungsraumes anfallende **Oberflächenwasser** kann aufgrund der örtlichen Bodenbeschaffenheiten und der Grundwasserstände nicht ortsnah versickert werden. Das Wasser wird daher gesammelt und über Rohrleitungen in ein naturnah gestaltetes Grabensystem mit Drosselfunktion und über vorhandene Gräben in den Mühlenbach eingeleitet.

4.2.5 Klima / Luft

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben nach § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG sind:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen (...); dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.“

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Zur Erhaltung der Verdunstungsfähigkeit von Bodenfläche wird der Grad der möglichen Versiegelung über die Grundflächenzahl an dem erforderlichen Umfang orientiert und eng begrenzt festgesetzt.
- Durch die Neuanlage von Pflanzungen und eines Knicks sowie durch Neupflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken und größtmöglichen Erhalt des Knicks im Plangebiet werden beschattete Bereiche geschaffen und die kleinklimatischen Auswirkungen starker Sonneneinstrahlung, u.a. der zu starken Erwärmung und der Verringerung der Luftfeuchtigkeit, vermindert.

4.2.6 Landschaft

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 (4) BNatSchG sowie § 1 LNatSchG sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich "*die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*" auf Dauer zu sichern.

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden eingriffsmindernde Maßnahmen durchgeführt, wie die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen und die Erhaltung von Knicks als prägende Landschaftsbestandteile,
- durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (geplanter Gehölzstreifen) entlang der westlichen Grundstücksflächen (siehe textliche **Festsetzung Nr. 5.2**)
- durch die Neuanlage eines Knicks nördlich des Plangebietes (siehe textliche **Festsetzung Nr. 7**)
- durch Vorschriften in der Gestaltungssatzung (siehe textliche **Festsetzung Nr. 5.1**) sind Vorgärten als lebende Gärten mit Bepflanzung und / oder Rasen anzulegen.

4.2.7 Mensch und Gesundheitsschutz

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden wird. Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelästigung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die TA Lärm. Für die Bewertung der Geruchsbelästigung ist die Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL und die TA Lärm maßgebend.

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien.

4.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturgüter sind Denkmale zu berücksichtigen (siehe **Kap. 3.7**).

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 DSchG Schleswig-Holstein dienen Denkmalschutz und Denkmalpflege „*dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen. (…) Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen.“*

Berücksichtigung:

- Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale oder Baudenkmale werden untersucht und berücksichtigt.

4.2.9 Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan:

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 klimasensitive 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) (s. Abb. **13**)

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.

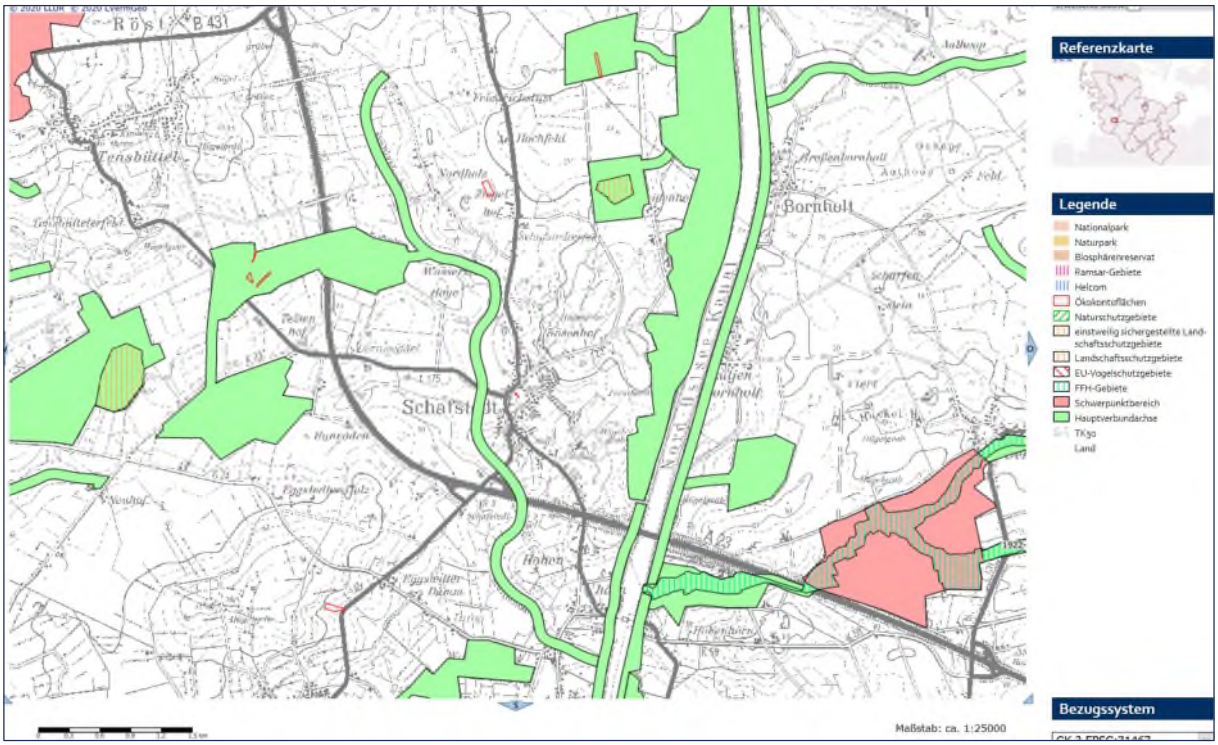


Abb. 12: Ausschnitt Karte LLUR - Darstellung aller Schutzgebiete, Stand: Jan. 2021

Landschaftsplan:

Der **Landschaftsplan** (Stand Aug. 1998) stellt das Plangebiet im Bestand (siehe Abb. 13) als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Feldfutterbau Gras) dar. Die Fläche wurde im Jahr 2021 für Maisanbau genutzt.

Das Flurstück Nr. 48, wird von Knicks gesäumt, bis auf das südöstliche Teilstück entlang der Grundstücksgrenze Möhlnbarg Nr. 17. Knicks sind nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG SH gesetzlich geschützt.

Gemäß der Plandarstellung „Entwicklung und Maßnahmenplanung“ befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb einer „Eignungsflächen für Wohnbebauung“. Die vorliegende Planung entspricht somit nicht den Zielen des Landschaftsplanes von 1998. Allerdings sind dort gar keine Eignungsflächen für Wohnbebauung an der bestehenden Ortslage verzeichnet, so dass der aktuelle städtebauliche Bedarf an Wohnraumversorgung zwangsläufig nicht den – offensichtlich überholten – 24 Jahre alten Zielaussagen des Landschaftsplans entsprechen kann (s. zur Eignung des Plangebiets auch die Standortalternativenprüfung Kap. 1.7).

Abb. 13: Ausschnitt Landschaftsplan – Karte „Bestand“

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wird auf Basis des Landschaftsrahmenplanes, des Landschaftsplanes und weiterer umweltbezogener Informationen sowie einer Ortsbegehung im Oktober 2020 und im April 2021, eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Zunächst werden die einzelnen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Dies dient als Rahmen für die Bewertung der Umweltschutzgüter im Bestand und die Prognose der Umweltauswirkungen in jedem Schutzgut, die in den anschließenden Kapiteln vorgenommen werden.

4.3.1 Die Wirkfaktoren des Vorhabens

Durch den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Schafstedt wird ein allgemeines Wohngebiet auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgewiesen.

Von diesem Vorhaben gehen vielfältige Wirkungen, nachfolgend Wirkfaktoren genannt, aus, die positive und negative Auswirkungen auf die Schutzgüter haben können. Um diese Auswirkungen ermitteln und beschreiben zu können, muss der Ist-Zustand der Schutzgüter jeweils zu den Wirkfaktoren des Vorhabens in Beziehung gesetzt werden.

Die Wirkungskette kann wie folgt veranschaulicht werden:

Vorhaben => Wirkfaktoren => Schutzgüter => Auswirkungen

An dieser Stelle werden deshalb erst einmal die verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Diese Darstellung orientiert sich an der Aufzählung aa) bis hh) der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nummer 2 BauGB. Gleichzeitig wird – soweit möglich – verdeutlicht, auf welche Schutzgüter die Faktoren in erster Linie wirken.

Wirkfaktoren aa) infolge des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens und bb) infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens führt zu temporären und dauerhaften Wirkungen sowie zu einer temporären und dauerhaften Nutzung natürlicher Ressourcen. Temporäre Wirkungen sind zumeist auf die Bauphase beschränkt, während dauerhafte Wirkungen sowohl von dem Vorhandensein des Vorhabens als auch von seinem Betrieb ausgehen.

Die Wirkfaktoren des Vorhabens und die damit verbundene Nutzung natürlicher Ressourcen sowie die potenziell betroffenen Schutzgüter werden in der folgenden Tabelle 4 zusammengetragen.

Anlagebedingte Wirkfaktoren	*Betroffenes Schutzgut*
Flächeninanspruchnahme	Biotope, Tiere und Pflanzen Fläche
Versiegelung	Biotope, Tiere und Pflanzen Boden, Wasser
Baubedingte Wirkfaktoren	*Betroffenes Schutzgut*
Lärm- und Staubemissionen	Mensch und Gesundheit Biotope, Tiere und Pflanzen
Beeinträchtigungen von Knicks	Biotope, Tiere und Pflanzen
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	*Betroffenes Schutzgut*
Erhöhtes Verkehrsaufkommen	Mensch und Gesundheit Tiere
Lärm- und Lichtemissionen	Mensch und Gesundheit Biotope, Tiere und Pflanzen
Zunahme von Bewegungen von Menschen	Biotope, Tiere und Pflanzen

Tabelle 4: Wirkfaktoren des Vorhabens

cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund des Charakters der Planung (Nutzung als Wohngebiet) ist mit erheblichen Emissionen von Schadstoffen oder Strahlung nicht zu rechnen. Eine erhebliche Belästigung durch weitere Emissionen wie z. B. Lärm und Staub kann zeitlich begrenzt durch Baumaßnahmen entstehen. Schallemissionen beim Betrieb werden im nicht im erheblichen Bereich liegen.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Abfälle fallen in der Bau- und in der Betriebsphase des Vorhabens an. Hierbei wird es sich bei Art und Menge um übliche Abfälle von Baumaßnahmen und von Haushalten handeln. Hier sind keine Wirkungen zu erwarten, da für die Abfälle vorgegebene Entsorgungswege

bestehen. Die Abfallentsorgung über die Satzung des Kreises geregelt und durch die Schmutzwasserentsorgung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umkreis von Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) unterfallen. Für das im Bebauungsplan geplante Vorhaben sind daher keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Von dem Vorhaben selbst gehen keine Wirkungen aus, die gravierende Risiken für die o. a. Schutzgüter verursachen können.

ff) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten, da im Abstand bis 2 km zum Plangebiet keine Natura 2000-Gebiete liegen.

In Verbindung mit angrenzenden Planungen könnten sich theoretisch die sehr begrenzten Beeinflussungen der Umwelt kumulieren und dadurch zu erheblichen Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter führen. Entsprechende Planungen werden jedoch von der Gemeinde Schafstedt nicht verfolgt und Planungen anderer in dieser Hinsicht, die zu solchen Kumulierungseffekten führen könnten, sind nicht bekannt.

gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die messbaren Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima werden sich nur kleinräumig auf das Mikroklima auswirken.

Klimaschädliche Emissionen werden durch die allgemeinen gesetzlichen Regelungen auf ein technisch vertretbares Maß reduziert. Darüber hinaus reichende erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht erkennbar.

Die Anfälligkeit des Vorhabens auf die Folgen des Klimawandels, wie beispielsweise die erhöhte Sonneneinstrahlung und infolgedessen besondere Erwärmung von Flächen im Plangebiet wird bei Umsetzung der Planung nicht wesentlich erhöht, da ausreichend unversiegelte Fläche verbleibt und durch Baum- und weitere Gehölzpflanzungen im Plangebiet Verdunstungseffekte und Beschattung gefördert werden, die positiv auf das Kleinklima einwirken.

hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die bei dem Vorhaben voraussichtlich zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe entsprechen dem Stand der Technik und werden üblicherweise durch gesetzliche Vorgaben geregelt. Hier sind keine gravierenden Wirkungen zu erwarten.

4.3.2 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

4.3.2.1 Bestand Biotoptypen

Der Bestand an Biotoptypen im Plangebiet wird im Folgenden auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung durch eine Ortsbegehung im Oktober 2020 und im April 2021 beschrieben.

Bezeichnung und Code der Biotoptypen orientieren sich an der „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“ Hrsg. LLUR, 5. Fassung Stand März 2019.

Der Bestand an Biotoptypen im Plangebiet des Bebauungsplans wird auch in der Biotoptypenkarte (Abbildung **15**) dargestellt. Folgende Biotoptypen wurden kartiert:

AAy Intensivacker

Auf der Ackerfläche wurde im Jahr 2021 Mais angebaut.

SVu unversiegelter Weg (landwirtschaftlich genutzt), außerhalb des Plangebietes

SVs vollversiegelte Verkehrsfläche (L 145), außerhalb des Plangebietes

SVi Bankette, intensiv gepflegt, teils außerhalb des Plangebietes

Der unbefestigte Seitenstreifen entlang der Straße weist eine geringmächtige Oberbodenschicht über einer Schottertragschicht auf. Die Vegetation besteht aus Gräsern und einigen Trittwildkräutern.

HWx § Knickwall mit nicht heimischen Gehölzen (außerhalb des Plangebietes)

Knick mit nicht heimischen Gehölzen findet sich **kleinflächig** im Bereich des südlich liegenden Knicks entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 28/5. Der Wall entlang des Flurstücks Nr. 27 wird im Landschaftsplan nicht als Knick bezeichnet. Hier wachsen Flieder, Forsythien und Brombeeren, in der Krautschicht finden sich überwiegend Nitrophyten.

HWy § Typischer Knick

Knick mit heimischen Gehölzen in gutem bis mäßig guten Pflegezustand findet sich entlang der L 145 auf der Ostseite des Plangebietes.

HWb § Durchgewachsener Knick

Knick mit heimischen Gehölzen, die nicht regelmäßig auf den Stock gesetzt wurden und daher überwiegend ausgewachsene Bäume/ Überhälter aufweisen findet sich in der südwestlichen Ecke des Plangebietes. Es handelt sich nur um ein kurzes Teilstück.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Südosten und östlich der Straße Möhlnbarg Grünflächen im besiedelten Bereich (SG), im Südwesten artenarmes Wirtschaftsgrünland (GA), im Westen, westlich des Knicks entlang des Flurstücks 48, artenarmes bis mäßig artenreiches Feuchtgrünland und entlang der östlichen Plangrenze verläuft die vollversiegelte Straße Möhlnbarg (SVs).

Die Fläche des Plangebietes wird ackerbaulich intensiv genutzt. Sie ist von der Straße Möhlnbarg durch einen Knicks getrennt. Im Süden befindet sich ebenfalls ein Knick, der jedoch außerhalb des Plangebietes liegt und durch einen landwirtschaftlich genutzten Weg (SVu)

getrennt wird. Die Ackerfläche (Flurstück 48) wird im Westen und Norden ebenfalls von Knicks begrenzt. Diese Knicks weisen allerdings größere Lücken auf.

Der östlich liegende Knick entlang der Straße Möhlnbarg, weist einen hohen Anteil an Eichenbäumen auf, weiterhin befinden sich einige durchgewachsene Hainbuchen-Sträucher im südöstlichen Bereich sowie einige auf den Stock gesetzte Hainbuchen. Schlehen, Weißdorn und Brombeeren finden sich im mittleren Bereich des Knicks. Die Böschungen sind vorwiegend mit Gräsern bewachsen.

Der zum Plangebiet gehörende Knick entlang der Straße Möhlnbarg ist zurzeit durch zwei Ackerzufahrten unterbrochen. Die nördliche Lücke ist ca. 5,5 m lang und die Lücke in der Mitte ca. 3 m.

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

Die derzeit vorhandenen Knicks stimmen mit den im Landschaftsplan eingezeichneten Knicks überein.

Abb. 14: Biotoptypen im Plangebiet

4.3.2.2 Bestand Fauna

Zur Fauna sind im Landschaftsplan keine Angaben über Artenvorkommen für das Plangebiet enthalten (S. 61). Bei der örtlichen Begehung wurden im Plangebiet keine Tierartenvorkommen beobachtet. Da jedoch keine systematische Erfassung des faunistischen

Bestandes erfolgte, wird für das Plangebiet und Umgebung eine Potenzialabschätzung vorgenommen, in der die Lebensraumeignung für Tierarten bewertet wird.

Säugetiere:

Für Fledermäuse besteht im Baumbestand im Plangebiet (Knick) keine Eignung für Quartiere als Wochenstuben oder Winterquartiere (Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Artenschutzrechtes). Mit den Eichenüberhältern sind jedoch alte, z.T. starkstämmige Bäume im Plangebiet vorhanden, welche geeignete Strukturen für Tagesverstecke in Astlöchern, Spalten und Rissen aufweisen könnten.

Flüge von Fledermäusen über das Plangebiet über längere Distanzen sowie die Nutzung des Plangebietes als Jagdgebiet sind prinzipiell möglich.

Weitere Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die in Schleswig-Holstein in terrestrischen Lebensräumen vorkommen sind Haselmaus und Fischotter. Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes der Haselmaus. Für Fischotter geeignete Gewässerlebensräume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für große Säugetiere der Feldflur ist das Plangebiet möglicherweise zur Nahrungsaufnahme geeignet, weist jedoch keine besondere Bedeutung auf.

Vögel:

Der Knick entlang der L 145 ist mit seiner vorhandenen Gehölzstruktur und den stammstarken Überhältern als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten geeignet. Aufgrund der Störungen, die von der angrenzenden Wohnnutzung, dem Verkehr auf der L 145 und der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehen, beschränkt sich das Vorkommen auf Vogelarten, die als wenig störungsempfindlich gelten und allgemein häufig vorkommen.

Ackerflächen sind für Wiesenbrüter wie Kiebitz und Feldlerche grundsätzlich als Lebensraum geeignet, jedoch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stark eingeschränkt. Durch die Nähe zum Wohngebiet und die angrenzende Landesstraße, die als optische und akustische Störquelle wirken, ist eine Eignung als Brutgebiet für diese beiden Bodenbrüterarten ebenfalls eingeschränkt. Darüber hinaus halten Kiebitze und Feldlerchen vergleichsweise hohe Fluchtdistanzen zu Vertikalstrukturen wie z. B. den vorhandenen Knick im Plangebiet ein, was eine Eignung als Bruthabitat weiter mindert. Von einem Brutvorkommen der beiden Arten im Plangebiet ist entsprechend nicht auszugehen.

Brutvorkommen ungefährdeter Bodenbrüterarten mit geringerer Störungsempfindlichkeit bzw. geringeren Anforderungen an ihr Bruthabitat bezüglich der Sichtfreiheit, wie z.B. Fasan sind jedoch grundsätzlich möglich.

Amphibien und Reptilien:

Das Plangebiet bietet keine geeigneten Habitate, die für Amphibien- oder Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (europarechtlich streng geschützte Arten) als Lebensraum in Frage kommen würden.

Wirbellose:

Vorkommen von Libellen, Heuschrecken, Schmetterlingen, Käfern, Schnecken und anderen Wirbellosen der europarechtlich streng geschützten Arten sind aufgrund ihrer Verbreitung bzw. ihrer Habitatanforderungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Pflanzen:

Die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt Farn- und Blütenpflanzenarten besiedeln jeweils sehr spezielle Standorte, die im Plangebiet nicht vorhanden sind. Aufgrund der vorliegenden Habitatausstattung bzw. mangelnder Verbreitung sind Vorkommen dieser Pflanzenarten im Plangebiet auszuschließen.

4.3.2.3 Bewertung Bestand

Die im Plangebiet des Bebauungsplans liegenden Flächen werden im Folgenden bewertet.

Das Plangebiet hat mit der landwirtschaftlichen Fläche zum überwiegenden Anteil insgesamt geringe bis allgemeine Bedeutung für den Naturschutz im Sinne des „Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innen- und des Umweltministeriums vom 9.12.2013).

Der randliche Knick im Plangebiet ist ein Element von besonderer Bedeutung für den Naturschutz und in seiner Biotopwertigkeit insgesamt höher einzustufen. Knicks sind gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG.

Biologische Diversität

Die Biologische Diversität eines Gebietes wird von den abiotischen, den biotischen und den anthropogenen Faktoren maßgeblich beeinflusst. Die Habitatstruktur mit der Ackerfläche und dem Knick im Plangebiet ist von geringer Strukturvielfalt geprägt und bietet allgemein häufig vorkommenden Tierarten Lebensraum. Dabei hat der Knick ein deutlich höheres Lebensraumpotenzial als die Ackerfläche. Die biologische Diversität ist aufgrund der Vorbelastung durch die benachbarte Landesstraße und die Wohnnutzung als Störungsquelle beeinträchtigt.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Großteils der Fläche weist das Plangebiet insgesamt eine mäßige biologische Vielfalt auf. Der Knick, und hier insbesondere auch die Überhälter, weisen dabei ein höheres Potenzial an biologischer Diversität auf.

4.3.2.4 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

- Bauliche Veränderungen und Eingriffe in das Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

Das geplante Wohngebiet liegt in Bereichen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Die Bauweisen und die Art der Bebauung werden entsprechend dem Bestand in den umgebenden Wohngebieten festgesetzt.

Im geplanten Wohngebiet werden Wohngebäude errichtet und Straßen angelegt. Hierdurch werden größtenteils Flächen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in Anspruch genommen.

Das Lebensraumpotenzial für bodenbrütende Vogelarten der Offenlandschaft auf der Ackerfläche im Plangebiet fällt bei Umsetzung der Planung fort.

Der Knick entlang der östlichen Plangebietsgrenze bleibt weitgehend erhalten. Um jedoch die Anbindung an die östlich des Plangebiets gelegenen Straße Möhlnbarg zu ermöglichen, ist ein Knickdurchbruch in einer Länge von max. 24 m notwendig. Die Beseitigung von Knicks ist eine wesentliche Auswirkung der Bauleitplanung. Zwischen den privaten Grundstückflächen und dem Knickfuß wird auf der westlichen Seite des Knicks eine 3 m breite öffentliche Grünfläche, die durch einen Zaun von den privaten Grundstücken getrennt wird, angelegt, so dass von keiner Beeinträchtigung des Knicks seitens der Grundstückseigentümer ausgegangen wird. Die vorhandenen Lücken (zwei Zufahrten) im Knick werden geschlossen.

- Ausnahmen vom Knickschutz

Für die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Knicks ist eine Ausnahmegenehmigung vom naturschutzrechtlichen Knickschutz erforderlich. Ein Knickausgleich ist durch Anlage neuer Knicks ist nachzuweisen.

Für die Zufahrt von der Straße Möhlnbarg zum Plangebiet werden ca. 24 m Knick entfernt. Für die Beseitigung dieses Knickabschnittes wird das Verhältnis **1 : 2** zur Neuanlage von Knicks angesetzt.

Die Knickdurchbrüche dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich des letzten Tages des Monats Februar, also außerhalb der Schutzfrist, durchgeführt werden.

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.

Der erforderliche Umfang des Knickausgleiches wird in der folgenden Tabelle **5** ermittelt.

Tabelle 5: Berechnung des erforderlichen Umfanges Knickausgleich

Betroffener Knickabschnitt entlang der L 145	Länge (m)	Art der Beeinträchtigung	Verhältnis Ausgleich	Umfang Ausgleich durch Neuanlage Knick, Länge (m)
Zufahrt im Südosten	24	Beseitigung (Durchbruch für geplante Straße)	1 : 2	48
Summe Umfang Knickausgleich (m):				***48***

Der erforderliche Umfang des Knickausgleiches erfordert die Knickneuanlage auf **48 m** Länge.

- Auswirkungen durch die Wohnnutzung

Um den Wurzelbereich der Knickgehölze vor Beeinträchtigungen zu schützen, wird festgesetzt, dass im Abstand von 3,0 m zu dem bestehenden Knickfuß ein öffentlicher

Grünstreifen angelegt wird, der von den angrenzenden Privat-Grundstücken durch einen Zaun dauerhaft getrennt wird.

Der Kronenbereich der Überhälter, zuzüglich 1,5 m Abstand, ist ebenfalls von Bebauung freizuhalten. Dadurch wird der Schutz der Wurzelbereiche ausreichend gewährleistet.

In der Umgebung des Plangebietes ist ein relativ dichtes Knicknetz vorhanden, so dass die in den Knicks vorkommenden Arten nach Umsetzung der Planung weiterhin ausreichenden Lebensraum vorfinden werden. Die Arten werden somit durch die Nutzungen im Wohngebiet voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Da festgesetzt wird, dass Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen als lebende Gärten mit Bepflanzung und / oder Rasen anzulegen ist (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5) und die Anlage von ökologisch minderwertigen Schottergärten damit ausgeschlossen ist, ist davon auszugehen, dass zumindest in einem Teil der Gärten mit der Anpflanzung von Gehölzen auf niedrigem Niveau auch neuer Lebensraum für Tiere entsteht.

Insgesamt wird bei Umsetzung der Planung nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der Knicks im Randbereich des Plangebietes durch die Wohnnutzung ausgegangen.

4.3.2.5 Artenschutzrechtliche Bewertung

Über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hinaus sind in der Bauleitplanung Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), d. h. zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten zu treffen.

Im Ergebnis der Lebensraumpotenzialabschätzung sind lediglich Brutvögel planungsrelevant. Für die relevanten Arten dieser Artengruppen wurde daher eine Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände bei Umsetzung des Bebauungsplanes vorgenommen. Zur Vermeidung möglicher Verstöße gegen Zugriffsverbote werden Vermeidungsmaßnahmen entwickelt.

Zum Artenschutz ist der § 44 BNatSchG zu beachten, nach dem

1. die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten,
2. die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten,
3. das Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten sowie
4. die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten

verboten sind (Zugriffsverbote, § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Für Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplans gilt, dass bei Betroffenheit von streng geschützten Tierarten (hier Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), von europäischen Vogelarten oder von bestandsgefährdeten Arten gemäß Rechtsverordnung ein Verstoß gegen das o.g. Verbot Nr. 3 nur dann vorliegt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff

oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt ist.

Für das Verbot Nr. 1 gilt, dass ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) vorliegt, wenn sich durch die unvermeidbare Beeinträchtigung durch das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten signifikant erhöht. (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Für das Verbot Nr. 2 gilt, dass eine erhebliche Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Nach der Potenzialabschätzung zur Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen im vorigen Abschnitt sind Vorkommen von Gehölzbrütern der ungefährdeten Arten in den Knicks grundsätzlich möglich. Brutvorkommen von Bodenbrütern der ungefährdeten Arten auf der Ackerfläche sind unwahrscheinlich, jedoch nicht sicher auszuschließen.

Die Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (hier Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu erwarten.

Bestandsgefährdete Arten gemäß Rechtsverordnung sind nicht relevant, da eine entsprechende Rechtsverordnung derzeit nicht besteht.

Gehölzbrütende Vögel der ungefährdeten Arten

Mit der Umsetzung der Bauleitplanung ist die Beseitigung eines ca. 24 m langen Knickabschnittes am östlichen Rand des Plangebiets verbunden.

Das Entfernen von Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September (Schutzfrist) verboten. Dem Verbot der Tötung und der erheblichen Störung von Tieren während des Brutgeschehens und der Jungenaufzucht (Zugriffsverbot Nr. 1) wird dadurch Rechnung getragen, dass die Beseitigung von Knickgehölzen und Bäumen auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober und den letzten Tag im Februar, also außerhalb der Schutzfrist, gelegt wird.

Die Beseitigung des Knickabschnittes wird nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ggf. betroffener Arten führen, da bei einem möglichen Lebensraumverlust im räumlich-funktionalen Zusammenhang in ausreichendem Umfang Ausweichmöglichkeiten gegeben sind. Ggf. betroffen sind allgemein häufig vorkommende Vogelarten.

Das dichte und relativ weitläufige Knicknetz setzt sich außerhalb des Plangebietes in entsprechender Qualität in die Landschaft weiter fort und bildet einen Funktionszusammenhang, auch als Lebensraum für die lokalen Populationen gehölzbrütender Vögel. Da etwaige Störungen durch Baumaßnahmen oder Wohnnutzung sich auf außerhalb des Plangebiets liegende Knicks nicht wesentlich auswirken werden, kann davon ausgegangen werden, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der betroffenen Gehölzbrüterarten sich durch diese etwaigen zusätzlichen Störungen nicht verschlechtern wird.

Eine erhebliche Störung bzw. Beschädigen oder Zerstörung von Fortpflanzungs-, Ruhestätten oder anderen Lebensstätten von gehölzbrütenden Vögeln ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten (Zugriffsverbote Nr. 2 und 3).

Bodenbrütende Vögel der ungefährdeten Arten

Brutvorkommen von Bodenbrütern der ungefährdeten Arten auf der Freifläche, die den Großteil des Plangebietes ausmacht, sind unwahrscheinlich, jedoch nicht sicher auszuschließen. Die Verbotstatbestände werden aufgrund des allgemeinen Vorkommenspotenzials nicht artbezogen, sondern für die gesamte Artengilde „Bodenbrüter der ungefährdeten Arten“ geprüft.

Aufgrund der Lebensweise der Bodenbrüter besteht die Gefahr, dass bei Bauarbeiten auf Freiflächen des Plangebietes während der Brut- und Aufzuchtzeit besetzte Nester durch die Bautätigkeit zerstört, Vögel verletzt oder getötet bzw. deren Gelege zerstört werden. Zur Vermeidung des Verstoßes gegen das Zugriffsverbot Nr. 1 sind daher geeignete Vermeidungsmaßnahmen, hier eine Bauzeitenregelung für Arbeiten auf Freiflächen außerhalb der Brutzeit, zu treffen.

Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen muss im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten.

Es wird davon ausgegangen, dass ab dem Beginn die Baumaßnahmen zeitnah fortgesetzt werden und es damit zu regelmäßigen Störungen kommt, so dass sich Tiere der potenziell betroffenen Arten nicht innerhalb der Bauflächen ansiedeln werden.

Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in dem Bereich des Plangebietes keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Um eine Ansiedlung von Vögeln zu unterbinden, sollten im gesamten Eingriffsgebiet gegebenenfalls ergänzend Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden. Geeignete Maßnahmen zur Vergrämung sind z.B. das Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben. Geeignet kann auch sein, die betreffenden Flächen ab Beginn der Brutzeit einmal täglich zu schleppen bzw. harken, so dass ein Anlegen von Nestern unterbleibt. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten.

Ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot des Verletzens und Tötens von Tieren ist bei Einhaltung der Bauzeitenregelung oder bei Einhaltung der alternativ aufgezeigten Maßnahmen nicht gegeben.

Für potenziell im Wirkbereich außerhalb der Eingriffsflächen vorkommende Vogelarten sind keine erheblichen Störungen zu erwarten, da die entsprechenden Arten als Vögel der Siedlungsflächen gegenüber Lärm und optischen Emissionen nicht besonders empfindlich. Die betreffenden Bereiche sind darüber hinaus bereits aufgrund der bestehenden Siedlungsstrukturen entsprechenden Wirkungen ausgesetzt. Eine wesentliche Erhöhung bis zu erheblicher Störung ist nicht zu erwarten.

Eine erhebliche Störung bzw. Beschädigen oder Zerstörung von Fortpflanzungs-, Ruhestätten oder anderen Lebensstätten von bodenbrütenden Vögeln ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten (Zugriffsverbote Nr. 2 und 3).

Fazit der artenschutzrechtlichen Bewertung:

Die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten und werden in die Planung aufgenommen:

Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung: Bei der Beseitigung von Gehölzen im Zuge des Knickdurchbruchs ist die gesetzlich vorgeschriebene Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung zu berücksichtigen, um die Tötung und Verletzung potenziell anwesender Brutvögel sowie deren Gelege und Jungvögel zu vermeiden. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Bauzeitenregelung: Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen muss im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten.

Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in dem Bereich des Plangebietes keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Weitere Maßnahmen wie Vergrämung (siehe oben) sind durchzuführen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz bei Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich.

4.3.2.6 Natura-2000-Gebiete

Gemäß § 34 BNatSchG ist eine Prüfung von Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen von Gebieten durchzuführen, die durch die Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) und durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung wildlebender Vogelarten geschützt sind. EU-Vogelschutzgebiete und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie bilden das Europäische Schutzgebietsnetz ‚Natura 2000'.

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 sind durch die Planung nicht betroffen.

4.3.3 Schutzgut Boden / Fläche

Die Bodenschutz- und Flächenbelange werden in der Umweltprüfung hinsichtlich der Auswirkungen des Planungsvorhabens, der Prüfungen von Planungsalternativen und der Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen geprüft. Insbesondere der vorsorgende Bodenschutz ist in der Bauleitplanung ein zentraler Belang, der im vorliegenden Umweltbericht in den entsprechenden Abschnitten jeweils gesondert behandelt wird.

Die Umweltprüfung orientiert sich in diesem Aspekt an dem im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellten Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB" (2009).

Die Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet erfolgt nach dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013).

Die Gemeinde Schafstedt liegt auf einem schmalen, nur ca. 6 km breiten Geestabschnitt in der naturräumlichen Einheit der „Heide-Itzehoer-Geest“ (vgl. L-Plan S. 5), die zur Schleswig-Holsteinischen Geest gehört.

Angaben zum Boden im Plangebiet werden dem Landschaftsplan, dem Umweltatlas SH, sowie der Auswertung der Bodenprofile (**Anlage 2** zur Begründung: Bodenprofile nach DIN 4023) entnommen.

Gemäß Landschaftsplan (siehe S. 24) weisen größere Flächenanteile in der Gemeinde Schafstedt eine mehr oder weniger starke Sand-Decke über Geschiebelehm, -mergel oder Sand auf. Es dominiert auf diesen Formationen die Bodenart anlehmiger Sand (40 %). Weit verbreitet sind Sand (18 %) und lehmiger Sand (15 %). Vereinzelt kommen Flächen mit größerem Lehmanteil vor (6 %). Hauptbodentyp ist die oligotrophe Braunerde in Vergesellschaftung mit Podsol-Braunerden und Podsol. Diese finden sich auch im Plangebiet (vgl. Abb. 16).

Diese Böden weisen eine sehr geringe bis mittlere bodenfunktionale Gesamtleistung auf (Quelle: Umweltatlas SH, vgl. Abb. 17).

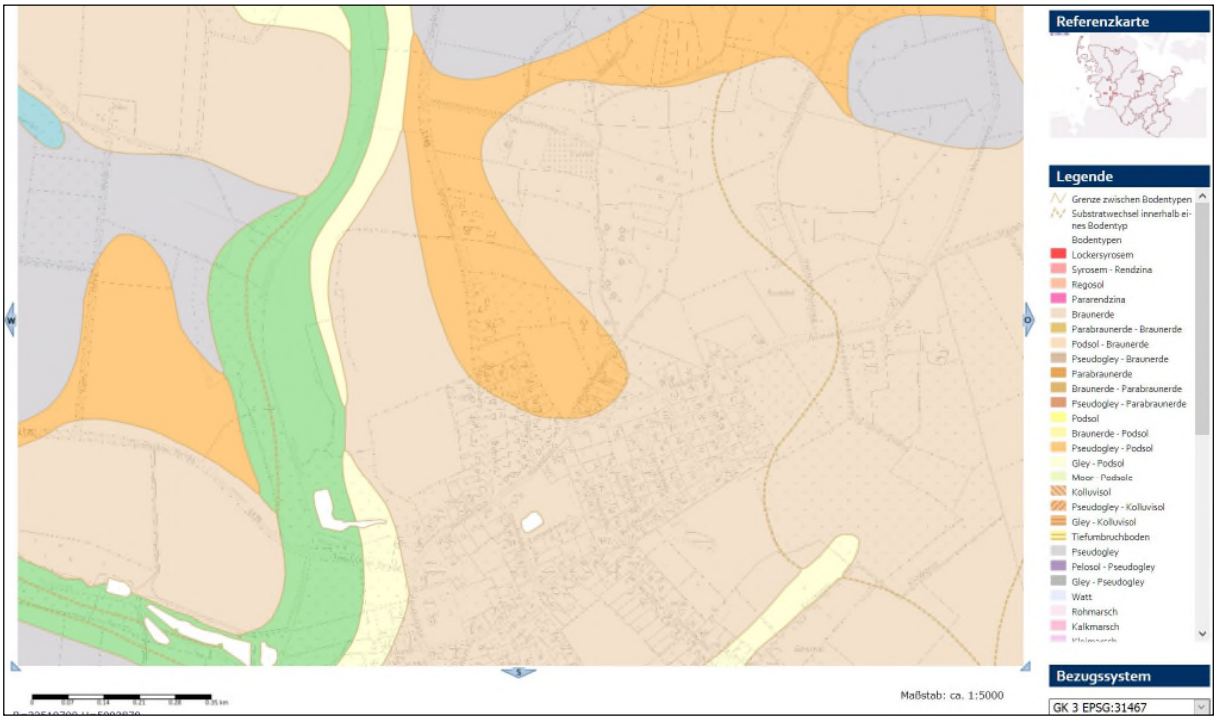


Abb. 15: Bodentypen im Bereich des Plangebietes (Quelle: Umweltatlas SH)

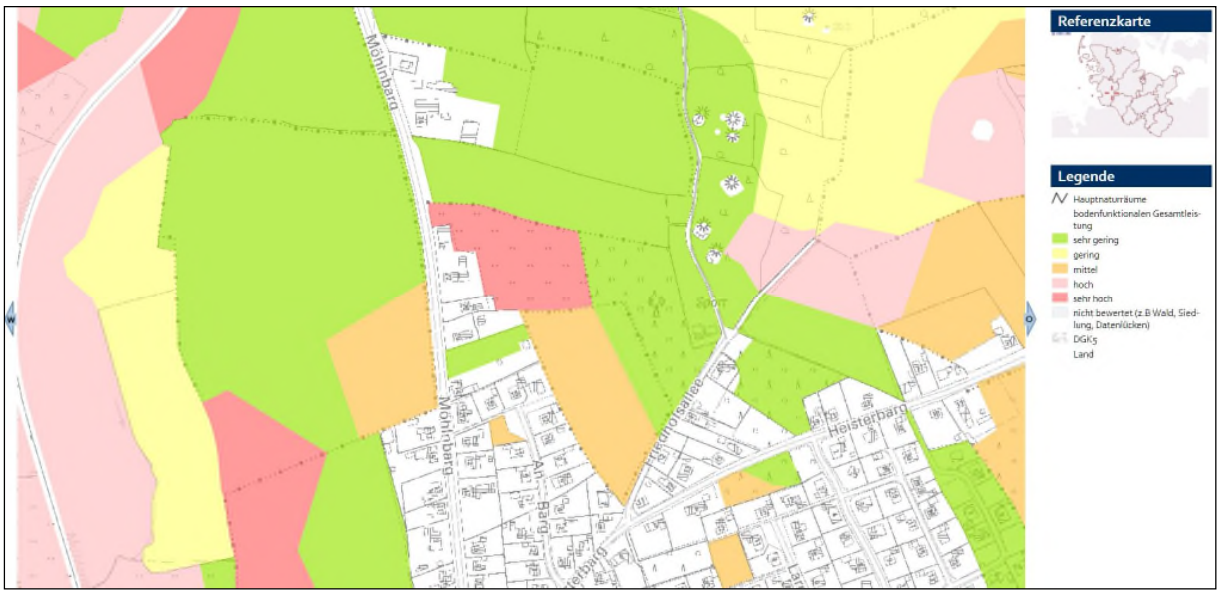


Abb. 16: Bodenfunktionale Gesamtleistung im Bereich des Plangebietes (Quelle: Umweltatlas SH)

Im Bereich des Plangebietes wurden acht Kleinrammbohrungen und südwestlich des Flurstücks Nr. 48 wurden 2 Bohrungen für die Gewinnung von Bodenproben (vgl. **Anlage 2**, Bodenprofile und Schichtenverzeichnis, Schnoor und Brauer, Bohrdatum: 10.05.2021 und 12.06.2021) durchgeführt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die oberste Mutterbodenschicht im Mittel 30 cm stark ist. Darunter liegt eine unterschiedlich starke Geschiebelehmschicht, die teilweise in Abschnitten mit Sanden durchmischt ist. In einer Tiefe von ca. 4 m unter GOK wurde bei einigen Bodenentnahmen noch Geschiebemergel in einer Schichtstärke bis zu 1 m gefunden. Eine Regenwasserversickerung ist auf diesen Bodenarten nicht möglich.

Die vorhandenen Bodentypen sind mit Ausnahme des Oberbodens nicht besonders selten oder empfindlich. Entsprechend wird bei den Böden im Plangebiet im Bestand von einer allgemeinen Bedeutung des Bodens für den Bodenschutz ausgegangen. Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen u.a. durch gesonderte Lagerung zu schützen.

Bewertung der Auswirkungen

Durch Bodenversiegelungen wird die Speicher- und Filtereigenschaft des Bodens stark verändert und eingeschränkt. Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem Boden. Durch Versiegelung fällt Boden als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen fort. Bei Teilversiegelung bleiben diese Bodenfunktionen eingeschränkt erhalten, da der Boden in eingeschränktem Maße durchlässig bleibt.

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird durch eine Versiegelung der Böden massiv beeinträchtigt. Wenn der Boden dauerhaft von Luft und Wasser abgeschlossen ist, geht die Bodenfauna zugrunde, welche wiederum wichtige Funktionen für den Erhalt und die Neubildung von fruchtbaren Böden erfüllt. Daher bedingt die Versiegelung den Verlust landwirtschaftlicher Flächen und fruchtbarer Böden als Ressource für die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln, Energiepflanzen und nachwachsenden Rohstoffen.

Mit der Umsetzung der Planung sind umfangreichen Bodenversiegelungen und Maßnahmen zum Bodenaustausch verbunden. Das Planungsziel wird auf im Bestand unversiegelten

Flächen umgesetzt, daher sind bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden zu erwarten.

Durch die geplante Errichtung von Wohngebäuden, baulichen Nebenanlagen und Verkehrsanlagen werden Flächen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Bodenschutz in Anspruch genommen.

Mit der Festsetzung der GRZ als Größe der überbaubaren Grundfläche wird die maximal zulässige Flächengröße für Versiegelung und Bebauung in den Bauflächen bestimmt. Die Grundfläche kann gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen um bis zu 50 % überschritten werden.

In der folgenden Tabelle 6 wird daher für die einzelnen Teilgebiete (Baufelder) der Versiegelungsgrad in Prozent, einschließlich der Überschreitung der GRZ um 50 % in den Baufeldern angegeben. Von der maximal zulässigen Flächenversiegelung ist bei der Eingriffsbilanzierung auszugehen.

Baufeld	*Gebietsgröße (m^2)*	*GRZ*	*Versiegelungs-grad (%)*	*zulässige Versiegelung (m^2)*
WA 1	21.272	0,30	45,0	9.572

Tabelle 6: Zulässige Versiegelung

Im allgemeinen Wohngebiet ist somit von insgesamt maximal **9.572 m²** Flächenversiegelung auszugehen.

Für die im B-Plan ermittelte Straßenverkehrsfläche wird ein Versiegelungsgrad von 90 % angesetzt (3.142 m² x 90% = 2.828 m²). Damit wird berücksichtigt, dass innerhalb der Straßenverkehrsfläche die Parkflächen, die Randstreifen und Banketten teilversiegelt werden. Pflanzinseln und öffentliche Grünflächen wurden in dieser Bilanz nicht berücksichtigt. Insgesamt wird auf den **geplanten Verkehrsflächen** somit maximal **2.828 m²** Fläche vollversiegelt.

Die Vollversiegelung im Allgemeinen Wohngebiet und auf Verkehrsflächen beträgt somit insgesamt **12.400 m²** Fläche (9.572m²+ 2.828m²= 12.400 m²).

4.3.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwasserschutzgebieten.

Der Geltungsbereich liegt laut Landschaftsrahmenplan außerhalb von Trinkwassergewinnungsgebieten.

Im Zuge der Bodenuntersuchung (siehe **Anlage 2**) wurde bei 4 Bohrpunkten im Bereich des Plangebietes bis in 6 m Tiefe kein freier Grundwasserspiegel erbohrt. Bei 4 weiteren Bohrpunkten wurde in unterschiedlichen Tiefen (ca. 1,3 m bis 5,5 m unter GOK) Grundwasser vorgefunden.

Bei der Bodenuntersuchung handelt es sich um eine einmalige Messung (jahreszeitabhängig), die weder den höchsten Stand noch den Schwankungsbereich des Wasserstandes wiedergibt.

Die Böden im Plangebiet eignen sich gemäß Bodenuntersuchung nicht für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser.

Außerhalb des Plangebietes, südwestlich nahe des Mühlenbachs wurden ebenfalls 2 Bodenbohrungen (BS9 und BS10) durchgeführt. Hier steht das Grundwasser bis zu 0,7 m unter GOK.

Bewertung der Auswirkungen

Oberflächenbefestigungen wirken sich auch auf den Wasserhaushalt im Boden aus, indem die Versickerungsfähigkeit des Bodens in den betreffenden Flächen verringert wird. Um den Auswirkungen der zusätzlichen Flächenversiegelung entgegenzuwirken, wurde gemäß Arbeitsblatt A-RW 1 eine Wasserhaushaltsbilanzierung für den Planungsraum durchgeführt. Um auch mit der Erschließung des B.-Plans weiterhin einen möglichst naturnahen Wasserhaushalt zu gewährleisten, wurden im B.-Plan selber vergleichsweise geringe Grundflächenzahlen angesetzt, wodurch der Anteil der versiegelten Flächen bereits reduziert wird. Darüber hinaus wird das innerhalb des Planungsraumes anfallende Niederschlagswasser zunächst über Kanäle gesammelt und anschließend in einen neu herzustellenden Regenwasser-Rückhaltegraben südöstlich des Geltungsbereiches eingeleitet. Der naturnah gestaltete Graben mit flachen Uferbereichen, die als Überflutungsräume/Vernässungsfläche genutzt werden können, gewährleistet zusätzliche Anteile an Versickerung und Verdunstung und stärkt somit die Einhaltung des potentiell naturnahen Wasserhaushaltes (vgl. **Abb. 11**).

Aus dem neuen Rückhaltegraben wird das Niederschlagswasser dann durch den Einbau einer Rohrleitung mit einem Durchmesser DN 150 mm gedrosselt in das bestehende Grabensystem eingeleitet und über dieses in den Mühlenbach eingeleitet. Um eine ggf. erforderliche Unterhaltung des Grabens zu gewährleisten, wird umlaufend ein mindestens 5 m breiter Unterhaltungsstreifen berücksichtigt.

Das häusliche **Schmutzwasser** wird in das Mischwasser-Kanalnetz des Wasserverbands Süderdithmarschen in der Straße Möhlnbarg 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 Grundwasser wird gemäß der vorliegenden Baugrundgutachten bei Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Wasser sind daher nicht zu erwarten.

4.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

In seiner Grundausprägung wird das Klima im Raum Schafstedt wie in ganz Schleswig-Holstein von den in Nordeuropa vorherrschenden Großwetterlagen wie Westwindströmungen, subtropischen Hochdruckgebieten (Azoren) und polaren Tiefdruckgebieten bestimmt.

Charakteristisch sind ausgeglichene Temperaturen mit relativ kühlen Sommer- und milden Wintertemperaturen bei hohen Niederschlägen.

Das Kleinklima im Plangebiet wird durch die Freiflächen und die Knicks bestimmt. Die Knicks dienen als Windschutz und zur Abschwächung des Windes. Die Lage des Plangebietes zwischen sowohl Siedlungsbestand als auch Offenlandschaft mit Kaltluftentstehung und der weitgehend ungehinderte Luftaustausch sorgen für ein ausgeglichenes Kleinklima.

Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Flächenversiegelungen können sich grundsätzlich auf das Kleinklima in den betroffenen Flächen auswirken, indem die Verdunstung herabgesetzt und die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung verstärkt wird. Bei der Realisierung der baulichen Nutzung werden die Auswirkungen auf dieses Schutzgut voraussichtlich nicht im erheblichen Bereich liegen, da der verbleibende Gehölzbestand sowie die geplante Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen und die Neuanlage des Knicks sowie der weitgehend ungehinderte Luftaustausch mit der angrenzenden Freifläche für ein ausgeglichenes Kleinklima sorgen werden.

Belastungen der Luft durch Schadstoffe aus dem Kfz-Verkehr sind aufgrund der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h auf der L 145 und aufgrund der Abschirmung durch den Knick als im Umfang gering anzunehmen.

Erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Klima / Luft sind daher nicht zu erwarten.

4.3.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Orts- und Landschaftsbild wird anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet.

Das Plangebiet wird von der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Knick mit Überhältern geprägt. An das Plangebiet grenzen im Süden (südlich des Knicks) Siedlungsfläche und im Westen und Norden landwirtschaftlich genutzte Fläche, die großräumig von Knicks eingefasst ist. Östlich des Plangebietes liegt die Straße Möhlnbarg und angrenzend Wohngebietsfläche mit Pferdekoppeln.

Bewertung der Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine bauliche Erweiterung am nordwestlichen Ortsrand von Schafstedt. Damit ist eine dauerhafte Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch Einbeziehung von Offenlandschaft in den Siedlungsraum verbunden.

Der bestehende Knick am östlichen Rand des Plangebietes und der südliche Knick unweit des Plangebietes bleiben als prägende Landschaftselemente größtenteils erhalten. Durch die Neuanlage eines Knicks am nördlichen Plangebietsrand und die Pflanzung einer Gehölzreihe mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen entlang des westlichen Plangebietes wird das neue Wohngebiet in die Landschaft eingebunden. Zur Gestaltung des neuen Wohngebietes werden im Bereich der Straßenverkehrsfläche Pflanzinseln angelegt.

Für die Gebäude wird eine Höhenbegrenzung festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt **8,0 m**.

Durch diese Maßnahmen werden die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vermindert.

4.3.7 Schutzgut Mensch

Bestand

Erholungseignung

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich größtenteils um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Plangebiet weist keine besondere Funktion bezüglich Erholung auf.

Emissionen

Aus dem neuen Wohngebiet werden voraussichtlich keine wesentlichen Emissionen von Lärm o.ä., die für die umliegenden Nutzungen und Flächen relevant wären, ausgehen.

Immissionen

Landwirtschaftliche Flächen grenzen im Norden und Westen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen werden durch die geplante Gehölzpflanzung und die Neuanlage des Knicks im Norden des Plangebietes in ihrer Wirkung gedämpft.

Wie in **Kap. 3.4** dargestellt, befinden sich der näheren Umgebung des Plangebiets **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.

Von den umliegenden überörtlichen Straßen sind keine unverträglichen Lärmimmissionen zu erwarten. Das Wohngebiet liegt zwar in ca. 10 m Entfernung westlich der Straße Möhlnbarg (L 145). Diese Entfernung ist zur Vermeidung von Immissionskonflikten ausreichend, da die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der L 145 im Bereich des Plangebietes auf 50 km/h begrenzt ist.

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.

Abwasser/ Abfall

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers und des anfallenden Oberflächenwassers wird im Kapitel 4.3.4 zum Schutzgut Wasser beschrieben.

Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Dithmarschen vom 01.01.2016 geregelt und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Dithmarschen (AWD) sichergestellt.

Störfallbetriebe / Unfallvorsorge / Gesundheit

Die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist im Umweltbericht zu prüfen. Zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) sind zur Vermeidung von Auswirkungen angemessene Abstände nachzuweisen. Das im Bebauungsplan geplante Wohngebiet gilt als schutzbedürftige Nutzung.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich keine Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass für das im Bebauungsplan geplante Vorhaben keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Die Gemeinde Schafstedt ist nicht in der „Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen“ (Anlage zur Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein) aufgeführt, daher ist eine Kampfmittelbelastung unwahrscheinlich.

Bewertung der Auswirkungen

Bezüglich Emissionen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Immissionen

Erhebliche Umweltauswirkungen durch Immissionen sind nicht zu erwarten.

Abwasser, Abfall

Bei Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Vorgaben sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Störfallbetriebe / Unfallvorsorge / Gesundheit

Bezüglich Störfallbetriebe, Unfallvorsorge und zum Gesundheitsschutz sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

4.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Bau- und Bodendenkmäler

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Stand bezüglich Bau- und Bodendenkmale Hinweise vor, dass es sich bei der überplanten Fläche um Stellen handelt, die gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG als Flächen gelten, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden (**vgl. Kap. 3.7**). Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Weiterhin 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.

Bewertung der Auswirkungen

Es finden gem. § 14 DSchG vorab archäologische Untersuchungen statt. Die Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Verantwortlich für die Untersuchungen sind hier gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer (Gemeinde Schafstedt) und der Leiter der Arbeiten.

Bei Beachtung der Hinweise zu Kulturdenkmalen wird nicht von erheblichen negativen Auswirkungen im Schutzgut Kulturgüter ausgegangen.

Sonstige Sachgüter

Die landwirtschaftliche Nutzung wird durch eine bauliche Nutzung als Wohngebiet abgelöst. Damit verbunden ist ein Flächenverlust für die landwirtschaftliche Nutzung. Der baulichen Nutzung wird in der planerischen Abwägung aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet der Vorzug gegeben.

Insgesamt wird daher nicht von erheblichen negativen Auswirkungen in diesem Schutzgut ausgegangen.

4.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Beispielsweise wird durch den Verlust von Freifläche durch Flächenversiegelung der Anteil an Vegetationsfläche verringert, wodurch indirekt auch das Kleinklima beeinflusst werden kann.

Im vorliegenden Fall werden durch weitere Faktoren, wie z. B. Luftaustausch mit der Umgebung, diese Wechselwirkungen kompensiert und nicht im wesentlichen Bereich liegen. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten.

4.3.10 Zusammenfassende Prognose

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden zunächst in der folgenden Tabelle 7 für jedes Schutzgut kurz dargestellt und anschließend in einer Gesamtprognose zusammengefasst.

	Umweltauswirkungen	**Grad der Beeinträchtigung**
Biotope, Tiere, Pflanzen, Biol. Vielfalt	Inanspruchnahme von Freifläche geringer bis allgemeiner Bedeutung	+
	Knickdurchbruch in geringem Umfang	+
Natura-2000-Gebiete	Keine Beeinträchtigung durch die Planung	O
Boden	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung	++
Fläche	Inanspruchnahme von Freifläche	+++
Wasser	Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes durch Flächenversiegelung	++
Klima, Luft	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Flächenversiegelung	+
Landschaft	Bebauung von Freifläche	++
Mensch:		
Erholungseignung	Plangebiet nicht öffentlich zugänglich	O
Immissionen	Schallimmissionen durch Verkehr (L 145)	+
Kultur-, Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	+
Wechselwirkungen	Verstärkung von erheblichen Auswirkungen	O

Tabelle 7: Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

+++ starke Beeinträchtigung, ++ mittlere Beeintr., + geringe Beeintr., O keine Beeintr.

Die Bestandsaufnahme der Schutzgüter und die Beschreibung der Umweltauswirkungen zeigen, dass von der Flächeninanspruchnahme Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen sind. Das Schutzgut Boden wird dort, wo die Flächen versiegelt werden, erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, hier Gesundheitsschutz, und Tiere durch Lärmimmissionen bzw. Bewegungen von Menschen aus der Wohnnutzung werden nicht im erheblichen Bereich liegen. Bei Beachtung der Hinweise zu Kulturdenkmalen wird nicht von erheblichen negativen Auswirkungen im Schutzgut Kulturgüter ausgegangen.

Durch die Bebauung von Freifläche wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Durch die Erhaltung des wesentlichen Teils des Knicks als wertgebende Landschaftselement, wird die Beeinträchtigung vermindert. Ebenso führt die Neuanlage eines Knicks im Norden des Plangebietes zu einer Verminderung der Beeinträchtigung.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf geschützte Tierarten sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

Darüber hinaus gehen von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen aus.

4.3.11 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen im Plangebiet im Bestand in ihrer Biotop- und Nutzungsstruktur, wie sie unter Ziffer 4.3.1 bis 4.3.9 schutzgutbezogen als Basisszenario (Bestandssituation) beschrieben sind, voraussichtlich bestehen.

Die Entwicklung des Umweltzustandes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht wesentlich von dem beschriebenen Basisszenario unterscheiden.

Die bisher unversiegelten Flächen blieben unversiegelt. Diese Flächen sind von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Der Knickdurchbruch würde unterbleiben. Das Plangebiet würde vermutlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Insgesamt sind somit bei Nichtdurchführung der Planung keine negativen und keine wesentlichen positiven Auswirkungen zu erwarten, mit Ausnahme der Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit im Plangebiet.

4.4 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich

4.4.1 Vermeidung, Schutz und Minimierung

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.

Aufgrund der Wahl eines größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzten Standortes mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und der Erhaltung des Großteils des vorhandenen Knicks fallen die Umweltauswirkungen im Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen gering aus. Der Eingriff ins Schutzgut Boden mit der damit einhergehenden Versiegelung ist dagegen eine erhebliche Beeinträchtigung. Die übrigen Schutzgüter werden nur geringfügig von der Planung beeinträchtigt und erfordern keine weiteren Ausgleichs- oder Vermeidungsmaßnahmen.

4.4.1.1 Vorsorgender Bodenschutz

Die Grundflächenzahl (GRZ), durch die der Versiegelungsgrad bestimmt wird, liegt mit 0,3 in dem für Wohnbauflächen in der Umgebung angemessenen Bereich. Der Umfang der neu entstehenden Verkehrsflächen sowie die Ausbaumerkmale der Erschließungsstraße bewegen sich im Verhältnis zu den entstehenden Wohneinheiten in einer adäquaten Größenordnung; die Breite der Straßen und Zuwegungen ist für den zu erwartenden Verkehr angemessen.

Der Boden der Abstandsflächen zu dem vorhandenen Knick bleibt gemäß Festsetzung dauerhaft unversiegelt. Durch geeignete Maßnahmen wird sichergestellt, dass diese Bereiche auch während der Bauphase nicht durch Zwischenlagerung, Verunreinigungen oder Bodenverdichtungen beeinträchtigt werden.

Bei der Anlage eines Baugebietes sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i. V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen

und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher folgende Vorgaben im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung zu beachten.

- Sinnvolle Baufelduntergliederung, um flächendeckende, ungeregelte Befahrungen zu vermeiden. Trennung der Bereiche für Bebauung-, Freiland-, Grünflächen etc.,
- Schädliche Bodenverdichtungen/ Befahrungen auf nicht zur Überbauung vorgesehenen Flächen vermeiden, Baustraßen (Stahlplatten bzw. Baggermatratzen sind mit einzuplanen),
- Keine Erdarbeiten und kein Befahren bei hoher Bodenfeuchte/ nasser Witterung,
- Vor Beginn des Erdbaus ist sämtliches Oberflächen- und Stauwasser abzuleiten,
- Die Baugruben sind zu jeder Zeit wasserfrei zu halten (offene / geschlossene Wasserhaltung),
- Ausreichende Flächenbereitstellung für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien, Bodenzwischenlagerung,
- Bodenzwischenlagerung: sauber getrennt nach humosem Oberboden und Unterboden in profilierten und geglätteten Mieten. Maximale Mietenhöhe 2 m,
- Ordnungsgemäßes und schadloses Wiederverwerten des auf dem Baufeld verbleibenden Bodenmaterials und Verwerten des überschüssigen Materials. Beachtung der DIN 19731,
- Mutterboden, der nicht als Oberboden auf dem Baufeld verwertet werden kann, ist auf landwirtschaftliche Flächen aufzubringen oder in anderen Bereichen wieder als Mutterboden zu verwenden. Mutterboden darf nicht zur Auffüllung von Bodensenken o. Ä. genutzt werden. Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu sichern,
- Anlage von Baustraßen und Bauwegen nach Möglichkeit nur dort, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischen zu lagern. Beim Rückbau von temporären Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern,
- Errichtung von Bauzäunen, um die Knickflächen und dazugehörigen Schutzstreifen vor dem Befahren zu schützen.

4.4.1.2 Landschaftsbild

Die Erhaltung des Großteils des Knicks und die Neuanlage eines Knicks am nördlichen Plangebietsrand führt zur Verringerung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen zu Gebäudehöhen und örtliche Bauvorschriften wird sichergestellt, dass die Gebäude im Plangebiet sich in den vorhandenen Siedlungsbestand einpassen.

4.4.1.3 Knickerhaltung, -schutz und -pflege

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der zu erhaltenden Knicks werden textliche Festsetzungen getroffen, die im Folgenden erläutert werden (vgl. Text (Teil B), hier Ziffern 3.1 und 7.).

- Baufreihalteflächen

Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind die Errichtung von allen Arten baulicher Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Entlang des geplanten Knicks im Norden und des bestehenden Knicks im Osten sind in der Planzeichnung Baufreihalteflächen in 3 m Breite festgesetzt. Diese Flächen sind öffentliche Grünflächen und werden durch Zäune von den Baugrundstücken abgetrennt.

Der Wurzelbereich der Knickgehölze wird so vor Beeinträchtigungen geschützt. Zudem werden die Gehölze vor verschiedenen weiteren Beeinträchtigungen wie z.B. Beschattung durch bauliche Anlagen geschützt.

Der Kronenbereich der Überhälter, zuzüglich 1,5 m Abstand, ist ebenfalls von Bebauung freizuhalten. Dadurch wird der Schutz der Wurzelbereiche ausreichend gewährleistet.

- Erhaltung und Pflege der Knicks

Die naturschutzrechtlich geschützten Knicks sind auf der Grundlage des Erlasses mit den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Landesumweltministeriums vom 20.01.2017 i. d. jeweils geltenden Fassung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz in Form von heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

In dem Erlass „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ wird die sachgerechte Pflege der Knicks beschrieben, die die Funktionen der Knicks im Naturhaushalt und im Landschaftsbild nachhaltig sichern soll. Der Knick auf der östlichen Seite des Plangebietes und der neugeplante Knick auf der nördlichen Seite liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sie werden durch einen 3 m breiten eingezäunten öffentlichen Grünstreifen von den Baugrundstücken im engeren Sinne (Allgemeine Wohngebiete) abgegrenzt. Diese Flächen erhalten eine "Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". Dadurch wird eine bauliche Nutzung der Flächen oder sonstige Versiegelung ausgeschlossen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind ebenfalls nicht erlaubt. **Die Aufgabe des Schutzes und der Pflege der Knicks übernimmt die Gemeinde Schafstedt.**

Die Durchführungsbestimmungen zur Pflege werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben.

Knicks dürfen nur alle 10-15 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Das „Auf den Stock setzen“ ist das Abschneiden von Gehölzen eine Handbreit über dem Boden oder dicht über dem Stockausschlag im Rhythmus von 10 – 15 Jahren zur nachhaltigen Pflege des Gehölzbestandes.

Das seitliche Zurückschneiden von Gehölzen ist senkrecht in einer Entfernung von einem Meter vom Knickwallfuß bis zu einer Höhe von vier Metern zulässig.

Das fachgerechte „Auf den Stock setzen“ alle 10-15 Jahre sowie das seitliche Zurückschneiden von Gehölzen erfolgt im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar (gesetzliche Schutzfrist aus Gründen des Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG).

Diese Regeln sollen ausreichenden Entwicklungsraum der Gehölze auch als Tierlebensraum sowie die Funktionen im Landschaftsbild sichern. Die Schutzfrist zwischen 1. März und Ende September dient dem Schutz brütender Vögel und anderer wildlebender Tiere und ist im Naturschutzrecht festgelegt.

Zum Schutz der Knicks, die den Wall mit seiner gesamten Vegetation und einem Knicksaum umfassen, sind Maßnahmen untersagt, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können. Dazu gehören u.a. das Ablagern von Material jeglicher Art einschließlich Gartenabfall, Versiegelungen einschließlich Pflasterungen, Gehwegplatten etc. und die Bepflanzung mit Gehölzen nicht heimischer Arten.

Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz in Form von heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

4.4.1.4 Neuanlage Knicks und Gehölzstreifen

Um das geplante Wohngebiet nach Norden hin in die Landschaft einzubinden und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermindern, wird am nördlichen Plangebietsrand ein Knickabschnitt neu angelegt, ebenfalls durch eine 3 m breite abgezäunte Maßnahmenfläche von den Bauabschnitten abgetrennt. Dieser Knickabschnitt grenzt an den bestehenden Knick im Osten. Die beiden Knicklücken im östlich gelegenen Knick entlang der Straße Möhlenbarg werden geschlossen.

Zudem wird entlang der Grundstücksgrenzen im Westen des Plangebietes ein Gehölzstreifen gepflanzt, der die Wohnnutzung von dem landwirtschaftlichen Nutzung abgrenzt.

Die folgenden Gehölzarten sind eine Auswahl heimischer, standortgerechter Arten für Schlehen-Hasel-Knicks gemäß der „Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteinischer Knicks (modifiziert für den Raum Dithmarschen“) (Quelle: Kreis Dithmarschen, Untere Naturschutzbehörde).

Deren Verwendung wird für die Neuanlage von Knicks aber auch für Anpflanzungen von Gehölzhecken empfohlen. Die Liste ist den ‚Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz‘, hier dem Anhang C, entnommen.

- Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteinischer Knicks,

hier der Schlehen-Hasel-Knicks.

Die Schlehen-Hasel-Knicks (auch Eichen-Hainbuchen-Knicks genannt) besiedeln die Moränenböden in Schleswig-Holstein.

Die Strauchschicht ist geprägt durch die am häufigsten vertretenen Sträucher:

Hasel (Corylus avellana)
Schlehdorn (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Esche (Fraxinus excelsior)
Brombeere (Rubus, etwa 20 häufigere Arten)

Dazu kommen in bunter Folge einheimische Sträucher (nach Häufigkeit geordnet):
Hundsrose (Rosa canina)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schneeball (Viburnum opulus)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer campestre)
Weißdorn (Crataegus div. spec.)
Weiden (Salix div. spec.)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Sal-Weide (Salix caprea)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Faulbaum (Frangula alnus)
Stieleiche (Quercus robur)
Zitterpappel (Populus tremula)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Deutsches Geißblatt (L. periclymenum)

Die Verwendung heimischer Gehölze dient u.a. der landschaftsgerechten Gestaltung und der Schaffung von Lebensraum wildlebender Tiere heimischer Arten.

Des Weiteren wird auf die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ verwiesen.

4.4.1.5 Neuanpflanzung von Laubbäumen und Gehölzen

Im Bereich der privaten Gehölzfläche auf der westlichen Seite des Plangebietes ist je Baugrundstück mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (vgl. Text (Teil B) Ziffer **5.2**). Diese Maßnahme trägt zur Gestaltung und Durchgrünung des Plangebietes bei und erhöht die Verdunstung innerhalb des Plangebietes.

4.4.1.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende **artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen** sind zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG umzusetzen:

- Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung

Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

- Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen muss im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten.

Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in dem Bereich des Plangebietes keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Um eine Ansiedlung von Vögeln zu unterbinden, sollten im gesamten Eingriffsgebiet gegebenenfalls ergänzend Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden. Geeignete Maßnahmen zur Vergrämung sind z.B. das Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben. Geeignet kann auch sein, die betreffenden Flächen ab Beginn der Brutzeit einmal täglich zu schleppen bzw. harken, so dass ein Anlegen von Nestern unterbleibt. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten.

4.4.2 Ausgleich

Mit Umsetzung der Planung verbleiben bei Berücksichtigung der Vermeidung und Verminderung erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden / Fläche, die auszugleichen sind (vgl. Kap. 4.3.3). Dies bezieht sich auf die zulässige Versiegelung im Wohngebiet.

Im allgemeinen Wohngebiet ist von einer Flächenversiegelung von insgesamt maximal **9.572** m² auszugehen. Für die geplanten Verkehrsflächen werden maximal **2.828 m²** Fläche vollversiegelt. Die Vollversiegelung im Allgemeinen Wohngebiet und auf Verkehrsflächen beträgt somit insgesamt **12.400 m²** Fläche (vgl. **Kap. 4.3.3**).

Die Ausgleichsermittlung erfolgt auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Umwelt und ländliche Räume (vom 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 - ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht'). Gemäß Anlage zum Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" sind bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft bei Vollversiegelung (VV) Flächen im Verhältnis 1 : 0,5 aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln (Ausgleichsmaßnahmen).

Insgesamt wird im Plangebiet bei Umsetzung der Planung eine Fläche von 12.400 m² durch Wohnbebauung und Verkehrsflächen vollversiegelt, die mit dem Faktor 0,5 auszugleichen ist.

Versiegelung (qm)	*Voll- / Teil-Versiegelung*	*Ausgleichs-verhältnis*	*Ausgleichsbedarf (qm)*
12.400	Vollvers.	1 : 0,5	6.200

Tabelle 8: Versiegelung und Ausgleichsbedarf

Daraus ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen im Schutzgut Boden in der Größenordnung von **6.200 m²**

Verminderung des Ausgleichsbedarfs

Innerhalb des Plangebietes wird im Norden ein Knickabschnitt (Knickfläche: 454 m²) mit öffentlichen Grünflächen als Schutzstreifen (450 m²) neu angelegt (der nördliche Abstandstreifen mit 151 m² wird *nicht* als Verminderungsfläche bilanziert, weil er durch die Landwirtschaft beeinträchtigt ist, obwohl er in geeigneter Weise abgegrenzt wird). Ein weiterer Schutzstreifen (öffentliche Grünfläche 337+93 m²) wird parallel zum östlich verlaufenden Knick angelegt, in dem auch zwei Lücken (13+11 m²) geschlossen werden.

Abb. 17: Anrechenbare Flächen zur Ermäßigung des Ausgleichbedarfs

Diese Flächen werden gemäß „Gemeinsamem Runderlass“ als Ausgleichsbedarfsminderung mit dem Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden verrechnet und sind im Folgenden einzeln dargestellt.

Die im Norden des Plangebietes geplanten neuen Knickabschnitte sind gemäß den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ anzulegen. Zu pflanzenden Gehölze sind im Abschnitt 4.4.1.4 aufgeführt.

Die dem neuen Knick vorgelagerten Schutzstreifen sind mit einer Regio-Saatgutmischung für Biotopflächen (artenreiches Extensivgrünland) anzusäen. Regio-Saatgut wird in der Region aus heimischen Wiesen gewonnen. Die Verwendung ist für die Förderung der heimischen Flora wichtig.

Die Pflege der Schutzstreifen erfolgt durch jährlich zwei Mahdgänge, jeweils mit Abräumen des Mahdgutes (kein Mulchen). Die erste Mahd wird im Zeitraum 1.6. - 30.6. durchgeführt. Die

zweite Mahd erfolgt nach einer 8-wöchigen Nutzungspause, d.h. frühestens Anfang August bis spätestens Ende Oktober.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf den Schutzstreifen nicht zulässig.

Die Schutzstreifen werden als Dauergrünland entwickelt, d.h. Grünlandumbruch ist nicht zulässig. Sie werden durch einen Zaun von den angrenzenden Wohngrundstücken abgegrenzt.

Insgesamt ergibt sich durch die Neuanlage der Knicks und die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen auf den Schutzstreifen eine Ausgleichsbedarfsminderung von **1.358 m²** (880 m² Ausgleichfläche/ öffentliche Grünfläche + 478 m² Knickneuanlagefläche).

Von den 6.200 m², abzüglich 1.358 m² verbleiben **4.842 m²** Fläche, die im Schutzgut Boden ausgeglichen werden müssen.

- **externer Ausgleich**

Der im Schutzgut Boden entstehende Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto im Kreis Dithmarschen (Aktenzeichen221. 680.01/2/4/109) im Naturraum Geest gedeckt. Die Flächen des Ökokontos liegen in der Gemeinde Schlichting in etwa 30 km Entfernung nordwestlich des Plangebietes.

Der Ausgleich erfolgt auf mehreren Flurstücken der Flur 11-13, 5 und 6 der Gemarkung Schlichting. Ausgangsbiotop ist Feuchtgrünland mittlerer Artenvielfalt (GFf). Es werden Maßnahmen zur Extensivierung und Wiedervernässung der Flächen sowie für den Wiesenvogel- und Amphibienschutz durchgeführt.

Das Ökokonto grenzt im Westen mit den Teilbereichen 1 und 2 an Natura 2000 Flächen, ein Naturschutzgebiet sowie den Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems in der Lundener Niederung. Mit dem beantragten Ökokonto werden die Entwicklungsziele der angrenzenden Schutzgebiete berücksichtigt.

Die Anerkennung des Ökokontos seitens der UNB Dithmarschen wurde am 30.07.2021 erteilt.

Aus dem Ökokonto wird die erforderliche Anzahl (4.842) an Ökopunkten dem Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Schafstedt zugeordnet (vgl. **Anlage 4** – dort noch mit einer höheren Anzahl an gesicherten Ökopunkten, die auf das tatsächliche Erfordernis angepasst wird).

Der erforderliche Ausgleich im Umfang von 4.842 m² wird dadurch vollständig erbracht.

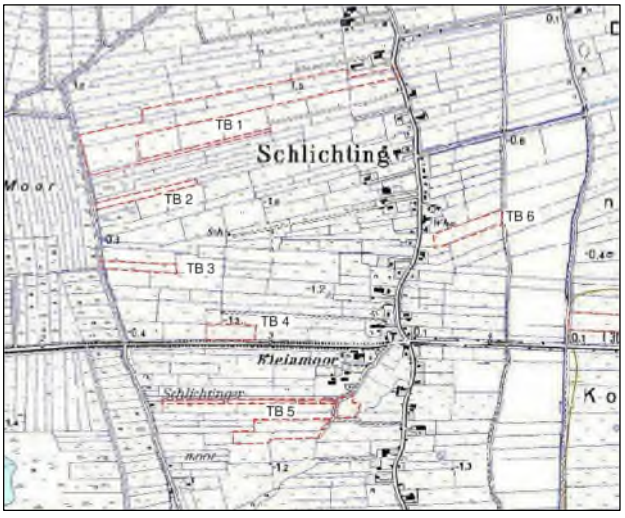


Abb. 18: Lage des Ökokontos im Kreis Dithmarschen (Quelle: Antragsunterlagen Schlichting, ecodots)

Ausgleich für Knickbeseitigung

Die Beseitigung des 24 m langen Knickabschnittes im östlichen Knick entlang der L 145 wird durch die Neupflanzung des nördlichen Knicks sowie die Lückschließung im östlichen Knick kompensiert (siehe Tab. 9). Der Kompensationsbedarf beträgt gemäß Knickerlass im Verhältnis 1 : 2, somit **48 m** Knicklänge und ist damit in ausreichendem Maße erfüllt.

Lage der Knickabschnitte	**Umfang Neuanlage Knick im B-Plan, Länge (m)**
Knick im Norden, Neuanlage	150
Knick im Osten an L 145, Schließung der Lücke, ehemalige Ackerzufahrt	5
Knick im Osten an L 145, Schließung der Lücke, ehemalige Ackerzufahrt	3
Summe Knickneuanlage:	**158**

Tabelle 9: Ausgleich Knick

Damit verbleiben rd. **110 m Knick-Neuanlage** nach Umsetzung der Planung, die nicht als Ausgleich für Knickbeseitigungen im Plangebiet erforderlich sind. Dieser Anteil der Knickneuanlage kann bei künftigen Knickbeseitigungen als Ausgleichsnachweis vorgesehen werden („Knick-Kompensationskonto“).

4.4.3 Überwachung von Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung sowie zum Ausgleich werden im Bebauungsplan dargelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen Durchführungsvertrag gesichert.

Sofern die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, insbesondere die Neuanlage der Knicks, ordnungsgemäß hergestellt und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer nachhaltigen Umsetzung der Maßnahmen ausgegangen werden, so dass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist. Gleiches gilt für die Einhaltung der Abstände baulicher Anlagen zum Knickbestand und die ordnungsgemäße Pflege desselben.

Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

4.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

4.5.1 Standortalternativen

Im Rahmen der Aktualisierung der Innenentwicklungsanalyse (**vgl. Anlage 1**) wurde festgestellt, dass kurz- und mittelfristig (bis 2030) ca. 21 Wohneinheiten in der Gemeinde

Schafstedt entstehen könnten. Langfristig können 3 weitere Potentiale realisiert werden. Eine ausführlichere Erläuterung ist im **Kapitel 1.7** der Begründung zu finden.

Des Weiteren wurden im Rahmen der genannten Innenentwicklungsanalyse Außenbereichsflächen mit Anschluss an den Siedlungskörper der Ortslage Schafstedt hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau untersucht. Vertiefend wurden drei städtebaulich grundsätzlich geeignete Flächen, die zurzeit alle landwirtschaftlich genutzt werden, miteinander verglichen (**siehe Abb. 8, Kap. 1.7**).

Abwägung der Standortalternativen unter Umweltgesichtspunkten

Für die Fläche Nr. 1 (anvisiertes Plangebiet) kann eine landschaftliche Einbindung der Bebauung durch eine Eingrünung nach Norden und Westen erreicht werden. Das anvisierte Plangebiet wird zurzeit überwiegend für intensiven Ackerbau genutzt, hat somit insgesamt eine geringe bis allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Es liegt außerhalb von Schutzgebieten und der vorhandene Knick wird durch Planung nur geringfügig beeinträchtigt. Die Fläche ist immissionsarm.

Die Belastung des Landschaftsbildes führt für die Fläche Nr. 2 zu einer geringen Eignung bezüglich des Schutzgutes Landschaft. Die starke Hanglage führt bei Umsetzung der Planung voraussichtlich zu einer höheren Versieglung durch Baumaßnahmen, um die Neigung abzufangen. Die Entwässerung wäre aufwendig und kostenintensiv. Der Flächenzuschnitt ist ungünstig und würde ebenfalls zu einer höheren Versieglung führen, um die Fläche erschließen zu können. Entsprechende Belastungen sind in diesem Maße für die Fläche Nr. 1 nicht zu erwarten.

Die Fläche Nr. 3 wird durch Geruchs-Immissionen durch benachbarten Schweine-Mastbetrieb und ggfs. durch Lärmimmissionen einer südlich gelegenen Sportfläche beeinträchtigt. Außerdem wird eine Teilfläche der markierten Fläche Nr. 3 derzeit als Grünland genutzt und hat möglicherweise eine höhere Bedeutung für den Naturschutz, als Fläche Nr. 1.

Auch hinsichtlich der Umweltaspekte sind im Vergleich der Standortalternativen Vorteile für die Fläche Nr. 1 festzustellen.

Fazit und Ergebnis der Alternativenprüfung

Aufgrund dieser Ausgangslage hat sich die Gemeinde Schafstedt zur Entwicklung des Wohngebietes für den Standort an der westlich der Straße Möhlnbarg (Fläche Nr. 1) entschieden.

4.5.2 Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes

Die vorliegende Planung wurde unter größtmöglicher Berücksichtigung des Schutzes geschützter Biotope und des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gewählt. Dennoch wird bei Umsetzung der Planung der im Plangebiet vorhandenen Ackerboden durch Versiegelung und Umnutzung der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit der ertragreichen Böden im Plangebiet wird durch die Umsetzung der Planung nachhaltig beeinträchtigt.

Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes wurden hinsichtlich einer weitergehenden Berücksichtigung des Knickschutzes geprüft.

Es wurde geprüft, ob der **Knickdurchbruch durch den östlich verlaufenden Knick** vermieden werden kann. Der Knickdurchbruch erfolgt, damit die Ring-Erschließung ausgebildet werden kann. Eine Alternative zur Erschließung wäre gewesen, die Zufahrt im Bereich der vorhandenen Ackerzufahrt zu planen. Dadurch wäre aber die versiegelte Verkehrs-Fläche größer gewesen, aufgrund der Anlage von mehreren Stichwegen. Die Aufteilung der Wohngebietsflächen wäre ungünstiger gewesen und das Vorhaben wäre dadurch weniger wirtschaftlich ausgefallen. Zudem wäre die Anbindung an den vorhandenen Fußweg erschwert worden. Diese Planungsalternative wurde aus den genannten Gründen nicht weiterverfolgt. Auch eine Verlagerung des Durchbruchs wurde geprüft, um die vorhandenen Bäume zu schonen. Dies hätte jedoch zu einer anderen, städtebaulich weniger günstigen Aufteilung der Baugebietsflächen und zu ungünstigeren Anschlusspunkten für die verkehrliche und technische Erschließung geführt. Da ausreichend Überhälter des Knicks erhalten bleiben, wurde auch diese Alternative nicht weiterverfolgt. Die Knickbeeinträchtigung wird in geeigneter Form ausgeglichen. Außerdem wird die vorhandene Zufahrt durch Anlage eines neuen Knickabschnittes geschlossen.

Es wurden auch Alternativen geprüft mit geringeren Baugebietsflächen. Das Vorhaben wäre dadurch jedoch nicht mehr wirtschaftlich gewesen und aufgrund des Bedarfs an Bauflächen (**vgl. Kap. 1.5**) wäre ein kleineres Baugebiet nur eine kurzfristige Lösung gewesen. Diese Planungsalternativen wurden daher nicht weiterverfolgt.

4.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Abschnitten genannt bzw. beschrieben.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf einer Auswertung bestehender Unterlagen auf Kreis-, Gemeinde- und Projektebene sowie auf den im Rahmen von Ortsterminen gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

4.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Zu überwachen sind (gemäß § 4 c BauGB) nur die erheblichen Umweltauswirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Darstellungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Sofern die Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen im Plangebiet ordnungsgemäß eingehalten werden, ist eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich. Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

Da nach derzeitigem Stand bezüglich der Bau- und Bodendenkmale Hinweise vorliegen, dass es sich bei der überplanten Fläche um Stellen handelt, die gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG als Flächen gelten, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, sind gem. § 14 DSchG vorab archäologische Untersuchungen erforderlich. Verantwortlich sind hier gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer (Gemeinde Schafstedt) und der Leiter der Arbeiten. Weiterhin gilt: Sollten 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. Es wird auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) verwiesen.

4.6.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 22, im weiteren Plangebiet genannt, der Gemeinde Schafstedt, befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage Schafstedt.

Das Plangebiet 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 wird östlich von einem Knick gesäumt. Westlich und nördlich des Plangebietes setzt sich Landwirtschaftsfläche fort. Östlich verläuft die Straße Möhlnbarg (L 145). Südlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg entlang eines Knicks, nachfolgend eine Pferdekoppel sowie Wohnbebauung. Der Mühlenbach liegt ca. 270 m westlich des Plangebiets.

Im Plangebiet ist durch die vorliegende Planung die Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. In dem Plangebiet wird eine ein- bis zweigeschossige offene Bauweise mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,30 festgesetzt.

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Stand bezüglich der Bau- und Bodendenkmale Hinweise vor, dass es sich bei der überplanten Fläche um Stellen handelt, die gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG als Flächen gelten, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Der naturschutzrechtlich geschützte Knick im Plangebiet wird – mit Ausnahme des Abschnittes für die geplante Zufahrt – erhalten und durch Baufreihalteflächen (Schutzstreifen- als öffentliche Grünflächen festgesetzt) vor Beeinträchtigungen geschützt.

Die Beseitigung des Knickabschnittes (**24 m**) für die Erschließung stellt einen erheblichen Eingriff dar.

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. Die Gemeinde wird den Knickausgleich durch die Anlage einer Knickneupflanzung ausgleichen. Es werden rd. 150 m Knick im Norden und 8 m Knickergänzungen (vorhandene Zufahrten werden durch Knick geschlossen) neu angelegt, so dass nach Abzug des notwendigen Knickausgleichs **110 m Knick** verbleiben (Knickausgleichskonto).

Weiterhin sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Flächenversiegelung auf bisher unversiegelten Flächen zu erwarten.

Der flächenhafte Ausgleichsbedarf wird durch ein externes Ökokonto ausgeglichen (vgl. **Anlage 4**).

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorschriften werden vermieden, indem die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung und eine Bauzeitenregelung eingehalten werden.

Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in dem Bereich des Plangebietes keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Um eine Ansiedlung von Vögeln zu unterbinden, sollten im gesamten Eingriffsgebiet gegebenenfalls ergänzend Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten.

Im Ergebnis sind bei Realisierung der Planung einschließlich Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.6.4 Referenzliste

Gesetze und Fachplanungen (in der jeweiligen gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) werden im Kapitel 4.2 „Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen“ aufgeführt. Auf diese wird weitergehend verwiesen.

Die im Umweltbericht und der Begründung aufgeführten Gutachten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 erstellt worden sind, sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Sonstige Referenzen

BAUGESETZBUCH (BauGB) - Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht: vhw – Dienstleistung GmbH, Bonn. Stand: 09.2017

DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG SH 2015): Stand: 30.01.2015

ERLASS DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE; LANDWIRTSCHAFT; UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – V 534-531.04 vom 20.01.2017: Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz

GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE; LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME Az.: V 531 - 5310.23, IV 268, Landesregierung Schleswig-Holstein. Stand: 9.12.2013

LLUR SH - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (2019): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein. 5. Fassung, März 2019

5 Aufgaben und Kosten für die Gemeinde als Entwicklungsträger

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

Als Kosten fallen im Wesentlichen an

- Straßenbaukosten
- Anschluss an die Erschließungsmedien
- Regenwasserentsorgung in Richtung Mühlenbach mit entsprechenden naturnahen Rückhalteflächen
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich
- Knick-Ausgleich
- Kosten für archäologische Untersuchungen gem. § 14 DSchG
- Planungskosten.

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

- Knickneuanlage im nördlichen Bereich mit abgegrenztem öffentlichem Schutzstreifen zur Wohnbebauung und zur landwirtschaftlichen Nutzung hin
- Einfriedung der nördlichen und östlichen Grundstücke zu den öffentlichen Knick-Schutzstreifen hin
- Anlage eines durchgehenden Gehölzstreifens einschl. Pflanzung der Bäume auf den westlichen Grundstücken zur offenen Landschaft
- Beachtung und ggfs. Räumung der verzeichneten Sichtdreiecke an der L 145

Schafstedt, _____ _____

Der Bürgermeister

Anlagen

1. Aktualisierung der Innenentwicklungsanalyse 2020, Sass und Kollegen 2020
2. Bodenprofile nach DIN 4023 und Schichtenverzeichnis für Kleinrammbohrungen (Untersuchung durch GSB (Schnoor + Brauer) vom 10.05.21 und 12.06.21
3. Wasserhaushaltsbilanz
4. Verträge zu den Ökokonten (Ausgleich)

Gemeinde Schafstedt

Bebauungsplan Nr. 22

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

Bearbeitungsstand: 01.06.2022
Bvh.-Nr.: 20054

Auftraggeber
Gemeinde Schafstedt (Kreis Dithmarschen)
Über das Amt Mitteldithmarschen
Roggenstraße 14
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
Projektleiter: Dipl.-Ing. Sven Methner
(0 48 35) 97 77 – 243, s.methner@sass-und-kollegen.de

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB

Mit der zusammenfassenden Erklärung wird erläutert, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 22 (im weiteren Verlauf B-Plan) der Gemeinde Schafstedt befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Schafstedt. Das Plangebiet ist eine Teilfläche einer als "Nordloh" bezeichneten landwirtschaftlichen Fläche (Flurstück 48 der Flur 4 der Gemarkung Schafstedt). Das Plangebiet wird aus dem Flurstück 48 herausgelöst und hat eine Größe von ca. 2,65 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 nordnordwestlichvom 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).

Umweltbelange sind in erster Linie durch die Umgestaltung einer bisherigen landwirtschaftlichen Fläche und den damit verbundenen baubedingten Auswirkungen auf Arten und Biotope, Boden- und Wasserhaushalt betroffen. Durch den Betrieb könnten Störungen der Umgebung, sowohl von Anwohnern als auch von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen entstehen.

Die baubedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange wurden zunächst dadurch berücksichtigt, dass der Standort unter Prüfung möglicher Alternativflächen in und an der Ortslage mit objektiven städtebaulichen Eignungskriterien ausgewählt wurde. Darüber hinaus wurde die Planung im Hinblick auf eine Minderung der Auswirkungen angepasst. Die zulässige befestigte Fläche wurde auf das notwendige Maß reduziert. Die vorhandenen geschützten Knickbiotope um das Plangebiet herum werden im Rahmen der Planfestsetzungen einschließlich eines Schutz- und Pflegestreifens gesichert – bis auf ein kurzes Stück, um die notwendige Zufahrt ins Plangebiet herzustellen. Zur Minderung der Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild werden die vorhandenen Knickstrukturen durch die Neuanlage eines Knicks am nördlichen Rand und einen ebenfalls neu anzulegenden Gehölzstreifen am westlichen Rand ergänzt. Die Vorgartengestaltung mit unbelebten Schotterflächen wird zugunsten einer Bepflanzung ausgeschlossen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden aufgrund des begrenzten Ausmaßes der Planung und der wenig störungsintensiven Nutzungsart Wohnen nicht zu wesentlichen Belastungen führen.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** wurde nur eine private Stellungnahme abgegeben. Darin wurde unterschiedliche Fragen bezüglich folgender Punkte gestellt:

- der Erhaltung der ausgewachsenen Knickstrukturen,
- der Auswahl des Plangebiets als Standort für die Siedlungsentwicklung,
- der Sicherheit der Straßenanbindung,
- des Versiegelungsgrads und der Abwasserableitung
- der verbleibenden Umgebungsnutzung

gestellt. Zur Erhaltung der Knickstrukturen und zur Standortwahl sind – wie oben dargestellt – umfangreiche Ausführungen in den Unterlagen vorhanden, auf die verwiesen werden konnte. Zur Sicherheit der Straßenanbindung konnte auf die auf 50 km/h reduzierte Höchstgeschwindigkeit im Einmündungsbereich der geplanten Erschließung verwiesen werden, die eine verkehrssichere Anbindung gewährleistet. Der Versiegelungsgrad und die Abwasserableitung

entsprechen typischer Wohngebietsnutzung im ländlichen Raum und wurden im Rahmen des Planverfahrens mit den zuständigen (Wasser-)Behörden abgestimmt. Die Umgebungsnutzung (Landwirtschaft) wird durch die Planung nicht berührt.

In der **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** wurden eine Reihe von Anregungen abgegeben, die nicht den Regelungsbereich der Bauleitplanung betreffen, sondern vor allem bei der nachfolgenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind. Hinzu kommen eine Reihe von Hinweisen auf die Beachtung von Fachgesetzen und -belangen, die jedoch bereits obligatorisch in der Planung berücksichtigt wurden bzw. von der vorliegenden Planung nicht berührt werden.

Von der unteren Naturschutzbehörde wurden Anregungen zur näheren Darlegung der landschaftsplanerischen Grundlagen sowie der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Form von konkretisierten Vorgaben gemacht. Diesen wurde weitgehend gefolgt, soweit sie nicht schon in den Unterlagen vorhanden waren. Konkrete Ausführungsbedingungen für die Pflanzmaßnahmen können jedoch nicht im B-Plan festgesetzt werden, sondern wurden in der Begründung vorgegeben. Die teils ggf. missverständliche Ermittlung des Ausgleichsbedarf wurde in den Planunterlagen erläutert. Ein zusätzlicher Ausgleich für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans, wie ebenfalls angeregt, ist mangels relevantem Eingriff nicht erforderlich.

Von Seiten der Denkmalschutzbehörden wurde auf potentielle archäologische Denkmalvorkommen im Plangebiet hingewiesen. Die Hinweise wurden berücksichtigt und im Zuge der Planaufstellung eine entsprechende Erkundung vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass gegen die Umsetzung der Planung keine Bedenken bestehen.

Im Rahmen einer **Standortalternativenprüfung** hat die Gemeinde zunächst die Innenentwicklungspotentiale aufgenommen. Darüber können ca. 21 Wohneinheiten erstellt werden, was für den bis 2030 prognostizierten Bedarf von 40-50 Wohneinheiten jedoch nicht ausreicht. Eine zusätzliche moderate Siedlungsentwicklung ist also notwendig. Dafür wurden mehrere Flächen im Anschluss an die Ortslage betrachtet und drei davon vertiefend untersucht und städtebaulich bewertet. Das jetzige Plangebiet des B-Plans 22 hat sich dabei als die am besten geeignete Alternative herausgestellt.

Als **Fazit** lässt sich somit ziehen, dass die vorliegende Planung städtebaulich sinnvoll und angemessen für die weitere bedarfsorientierte Wohnbauentwicklung der Gemeinde Schafstedt ist.

Gemeinde Schafstedt

Bebauungsplans Nr. 22

für das Gebiet westlich der Straße Möhlnbarg (L145) und östlich des Mühlenbaches (Teilfläche von Nordloh)

Anlage 1 zur Begründung

Aktualisierung der Innenentwicklungsanalyse 2020, Sass und Kollegen 2020

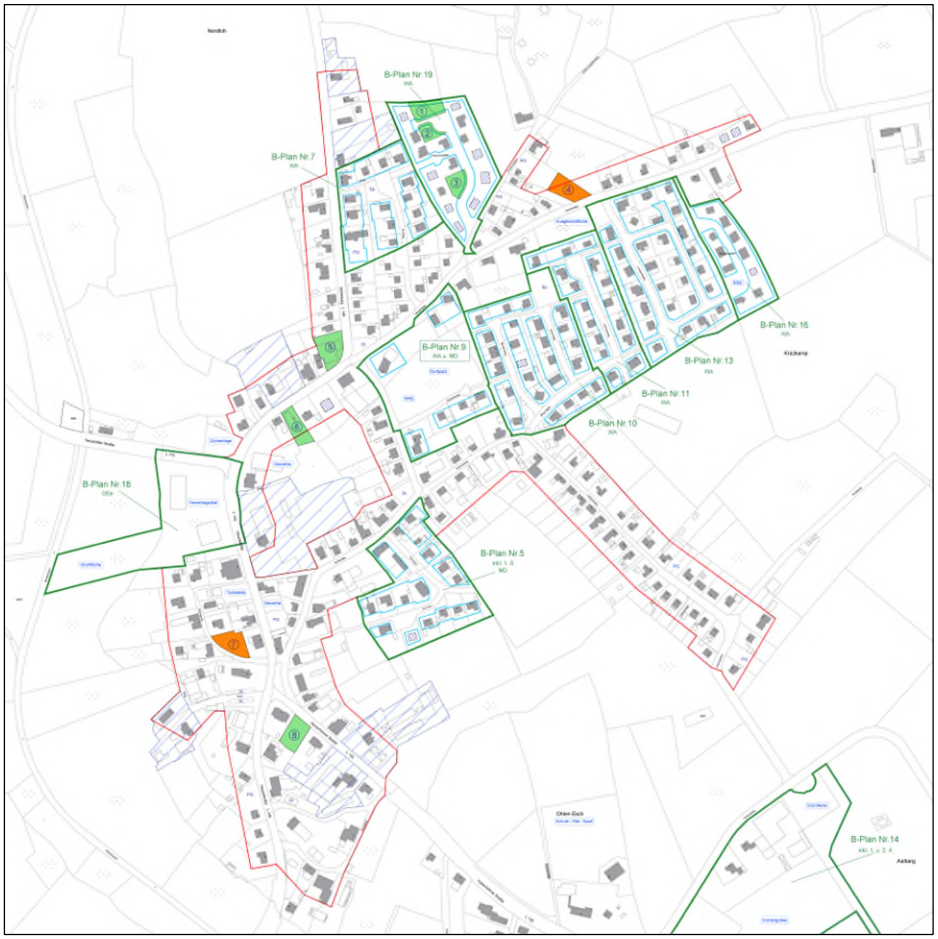
Auftraggeber
Gemeinde Schafstedt
Über das
Amt Mitteldithmarschen
Hindenburgstraße 18
25704 Meldorf

SASS&KOLLEGEN
Ingenieurgemeinschaft

Gemeinde Schafstedt

Aktualisierung der Innenentwicklungsanalyse 2020

Bearbeitungsstand: 17.11.2020



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

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Vorgehen	1
2	Statistische Daten zu Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbestand	3
2.1	Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2000	3
2.2	Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030	6
2.3	Haushaltsprognose bis zum Jahr 2030	9
2.4	Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfl. je EW bis zum Jahr 2019	10
2.5	Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands bis zum Jahr 2019	11
2.6	Wohnungsbaubedarf in der Gemeinde Schafstedt auf der Grundlage statistischer Daten	14
3	Ermittlung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale	15
3.1	Untersuchungsmethodik	15
3.2	Kriterien zur Identifizierung von Potenzialflächen	18
3.3	Bewertung des zeitlichen Horizonts einer Potenzialfläche	18
3.4	Liste der Potenzialflächen in der Gemeinde Schafstedt	19
3.5	Einschätzung zu den Potenzialflächen	20
4	Weitere Eignungsflächen für den Wohnungsbau	21
5	Ergebnisse und Empfehlung	24
6	Anlagen	25
6.1	Übersichtskarte (hier ohne Maßstab)	25
6.2	Kartenausschnitt Ortslage Schafstedt Nord (ohne Maßstab)	26
6.3	Kartenausschnitt Ortslage Schafstedt Süd (ohne Maßstab)	27
6.4	Kartenausschnitt Ortsteil Dückerswisch (ohne Maßstab)	28

Darstellungsverzeichnis

Darstellung 1: Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J. 3
Darstellung 2: Bevölkerungsstand in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J. 4
Darstellung 3: Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J. 4
Darstellung 4: Geborenen- (+) bzw. Gestorbenenüberschuss (-) in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J. 5
Darstellung 5: Wanderungsbewegung in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J. 6
Darstellung 6: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Schafstedt 2014 bis 2030 (Abbildung) 7
Darstellung 7: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Schafstedt 2014 bis 2030 (Tabelle) 8
Darstellung 8: Kleinräumige Bevölkerungsprognose im Kreis Dithmarschen 2014 bis 2030 8
Darstellung 9: Prognose der Haushaltsentwicklung in Schafstedt 2014 bis 2030 (Abbildung) 9
Darstellung 10: Prognose der Haushaltsentwicklung in Schafstedt 2014 bis 2030 (Tabelle) 9
Darstellung 11: Kleinräumige Haushaltsprognose im Kreis Dithmarschen 2014 bis 2030 10
Darstellung 12: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner in der Gemeinde Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J. 11
Darstellung 13: Wohnungen- in Wohn- und Nichtwohngebäuden in der Gemeinde Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J. (Abbildung) 11
Darstellung 14: Wohnungen- in Wohn- und Nichtwohngebäuden in der Gemeinde Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J. (Tabelle) 12
Darstellung 15: Wohnungen- in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Anzahl der Räume in der Gemeinde Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J. 13
Darstellung 16: Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in der Gemeinde Schafstedt bis 2019 14
Darstellung 17: Gemeindegebiet Schafstedt mit der Ortsteilen Schafstedt und dem Ortsteil Dückerswisch 15
Darstellung 18: Flächennutzungsplan Schafstedt, Ausschnitt Ortslage Schafstedt (vereinfachte und zusammenfassende Darstellung) 16
Darstellung 19: Flächennutzungsplan Schafstedt, Ausschnitt Ortsteil Dückerswisch (vereinfachte und zusammenfassende Darstellung) 17
Darstellung 20: Liste der Potenzialflächen in der Gemeinde Schafstedt 20
Darstellung 21: Liste der Eignungsflächen für den Wohnungsbau in der Gemeinde Schafstedt 22
Darstellung 22: Eignungsflächen für den Wohnungsbau aus städtebaulicher Sicht, ohne Maßstab 23

1 Anlass, Ziel und Vorgehen

Die Innenentwicklungsanalyse für die Gemeinde Schafstedt von 2016 (Bornholdt Ingenieure GmbH) wird mit dem vorliegenden Dokument aktualisiert. Anlass der Aktualisierung ist die anhaltende Baulandnachfrage im Ort und die damit verbundene Absicht der Gemeinde nach 2018 (Bebauungsplan Schafstedt 19 "Geestbarg") erneut einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufzustellen. Ziel der Untersuchung ist die Bestimmung einer angemessenen Größenordnung (Anzahl der Wohneinheiten) für das neu zu planende Wohngebiet und eine fachliche Unterstützung bei der Standortalternativenprüfung.

Mit dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) und der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) von 2013 (§ 1 Abs. 5 BauGB) wurde im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung gegenüber denen im Außenbereich betont. Die gemeindliche Planung ist deshalb angehalten, zunächst die bestehenden Innenentwicklungspotenziale auszuschöpfen und nach Kräften zu entwickeln, bevor eine wohnbauliche Entwicklung auf Außenbereichsflächen stattfindet.

In vielen Fällen liegt es nicht in der Hand der Gemeinde, die bestehenden Innenentwicklungspotenziale auch umsetzen zu können. Oftmals befinden sich die Flächen in Privateigentum und die Gemeinde kann nur Anstoßgeber für Entwicklungen sein. Teils erwachsen auch aus dem Umfeld Hindernisse (Beispiel: Immissionen), die nur schwer zu überwinden sind. Aufgabe einer Innenentwicklungsanalyse ist es, systematisch zu prüfen und darzustellen, welche Flächenentwicklungen aus städtebaulicher Sicht in Frage kommen und welche Hemmnisse einer Umsetzung im Wege stehen.

In diesem Sinne soll die vorliegende Innenentwicklungsanalyse die Potenzialflächen, die für die Gemeinde Schafstedt relevant sind, aufzeigen und deren Zeithorizont einschätzen. Darauf aufbauend soll die Innenentwicklungsanalyse eine Diskussions- und Entscheidungsgrundlage im Hinblick auf die künftige gemeindliche Wohngebietsentwicklung darstellen.

Die Studie beginnt mit einer statistischen Analyse. Um den gemeindlichen Wohnraumbedarf individuell bestimmen zu können, wurden die vorliegenden statistischen Daten zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie zur Bautätigkeit vor Ort zusammengetragen und ausgewertet **(siehe Kap. 2).**

Den methodischen Hauptteil bildet die systematische Untersuchung der baulich-räumlichen Struktur des Ortes. Es wird aus städtebaulicher Sicht aufgezeigt, an welchen Standorten im räumlichen Gefüge weitere Baupotenziale bestehen, ohne in den Außenbereich einzugreifen. Diese Baupotenziale wurden systematisch erfasst und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Eignung und ihrer Realisierbarkeit bewertet **(siehe Kap. 3 sowie Anlagen)**. Die mutmaßliche zeitliche Einordnung der Baupotenziale in eine kurz- und mittelfristige Perspektive (bis zum Jahr 2030) bzw. in eine langfristige Perspektive (ab dem Jahr 2031) erfolgte entsprechend den zeitlichen Horizonten des Landesentwicklungsplans Schleswig Holstein (Entwurf Fortschreibung 2018) **(näheres siehe Kap. 3.3)**.

Der Abgleich der ermittelten statistischen und städtebaulichen Ergebnisse bildet die Grundlage der Empfehlungen für die künftige wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Schafstedt. Auf diese Weise wird die wohnbauliche Bedarfssituation mit den bestehenden Baupotenzialen in

der Gemeinde in Verbindung gebracht. Die Empfehlung erfolgt im Vergleich mit und unter Berücksichtigung des rechnerischen wohnbaulichen Entwicklungsrahmens, der durch der Landesentwicklungsplan vorgegeben ist. **(siehe Kap. 4)**.

Im Ergebnis wurden 7 Potenzialflächen identifiziert, auf denen **bis zum Jahr 2030 ca. 21 Wohneinheiten** entstehen können. Weitere 3 Potenzialflächen mit Baumöglichkeiten für ca. 3 Wohneinheiten sind der langfristigen Perspektive ab dem Jahr 2031 zugeordnet.

2 Statistische Daten zu Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbestand

Zur Beurteilung des Wohnbaubedarfs in der Gemeinde Schafstedt werden folgende statistische Quellen hinsichtlich ihrer Daten zur Bevölkerungs- bzw. Haushaltsentwicklung und -prognose sowie zu Daten bzgl. des Gebäude- und Wohnungsbestands ausgewertet:

- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2019, http://region.statistik-nord.de, Datenblatt Schafstedt, Zugriff im Oktober 2019
- Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Dithmarschen bis zum Jahr 2030
- Datenbank Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, Zugriff im September 2020

2.1 Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2000

Die Grundlagendaten zur **Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2019** bietet die folgende Tabelle.

	0-17 Jahre		18-24 Jahre		25-29 Jahre		30-49 Jahre		50-64 Jahre		65 Jahre und älter		Insgesamt	
Zeit	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2000	297	22,6	90	6,8	65	4,9	396	30,1	240	18,3	227	17,3	1 315	100,0
2001	301	22,7	81	6,1	62	4,7	395	29,8	255	19,2	233	17,6	1 327	100,0
2002	301	22,5	70	5,2	59	4,4	404	30,2	250	18,7	252	18,9	1 336	100,0
2003	305	22,8	75	5,6	53	4,0	408	30,6	246	18,4	248	18,6	1 335	100,0
2004	307	22,6	79	5,8	56	4,1	413	30,4	239	17,6	265	19,5	1 359	100,0
2005	299	22,1	68	5,0	77	5,7	405	29,9	228	16,8	277	20,5	1 354	100,0
2006	292	21,4	84	6,2	62	4,5	417	30,6	216	15,8	293	21,5	1 364	100,0
2007	273	20,3	87	6,5	58	4,3	409	30,4	217	16,1	302	22,4	1 346	100,0
2008	252	18,9	95	7,1	48	3,6	409	30,7	209	15,7	321	24,1	1 334	100,0
2009	264	19,7	104	7,8	48	3,6	382	28,5	224	16,7	319	23,8	1 341	100,0
2010	270	20,4	86	6,5	48	3,6	373	28,1	234	17,6	315	23,8	1 326	100,0
2011	248	18,3	96	7,1	52	3,8	383	28,3	267	19,7	309	22,8	1 355	100,0
2012	228	17,4	91	6,9	51	3,9	369	28,1	260	19,8	315	24,0	1 314	100,0
2013	214	16,4	102	7,8	60	4,6	346	26,5	273	20,9	312	23,9	1 307	100,0
2014	197	15,4	96	7,5	61	4,8	318	24,9	284	22,2	323	25,3	1 279	100,0
2015	179	14,1	98	7,7	62	4,9	317	25,0	287	22,7	323	25,5	1 266	100,0
2016	181	14,1	103	8,0	60	4,7	318	24,7	295	23,0	328	25,5	1 285	100,0
2017	186	14,8	85	6,8	66	5,3	297	23,7	298	23,8	322	25,7	1 254	100,0
2018	195	15,5	71	5,6	66	5,2	293	23,2	323	25,6	314	24,9	1 262	100,0
2019	197	15,8	73	5,8	55	4,4	282	22,6	337	27,0	304	24,4	1 248	100,0

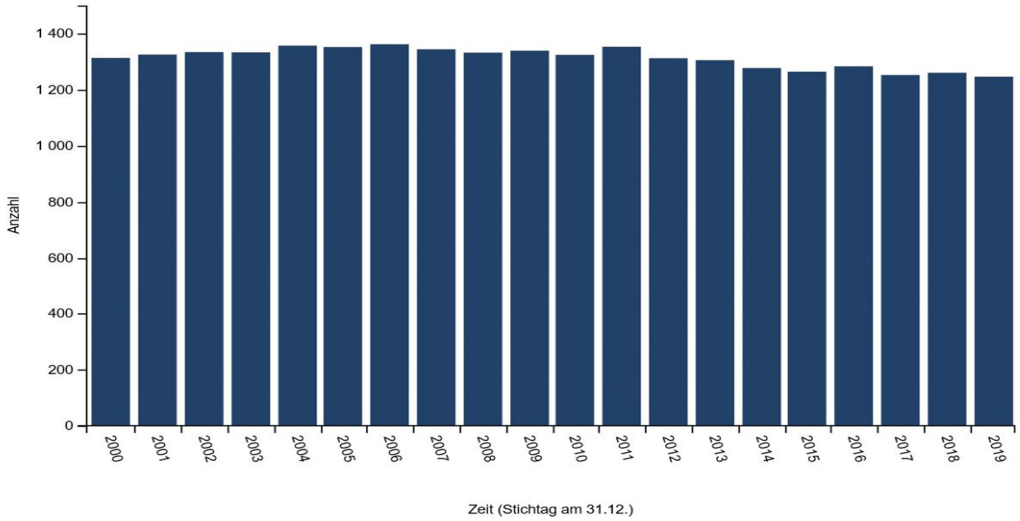
Darstellung 1: Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.

Grundlage sind die Fortschreibungsergebnisse auf Basis der Volkszählung 1987 (bis einschließlich 31.12.2010) und des Zensus 2011 (ab dem 31.12.2011).
Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2019.
Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

Aus der Tabelle lassen sich zwei Aussagen zu den Themen "Einwohnerzahl" und "Altersstruktur" herausfiltern:

1) Die Bevölkerung der Gemeinde Schafstedt nimmt tendenziell ab.

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.

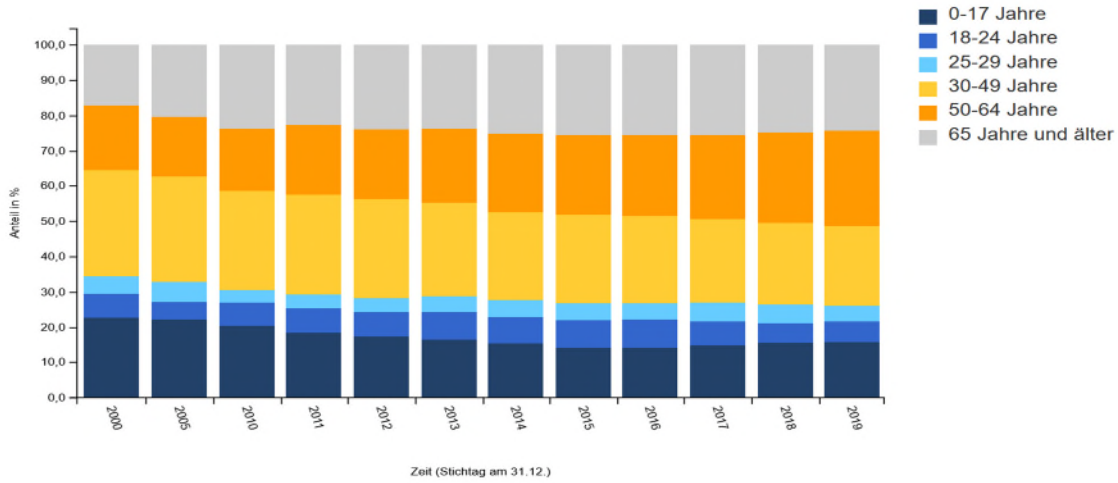


Darstellung 2: Bevölkerungsstand in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.

Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2019.
Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

2) Die Bevölkerung altert.

Betrachtet man die Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung ergibt sich folgendes Bild:



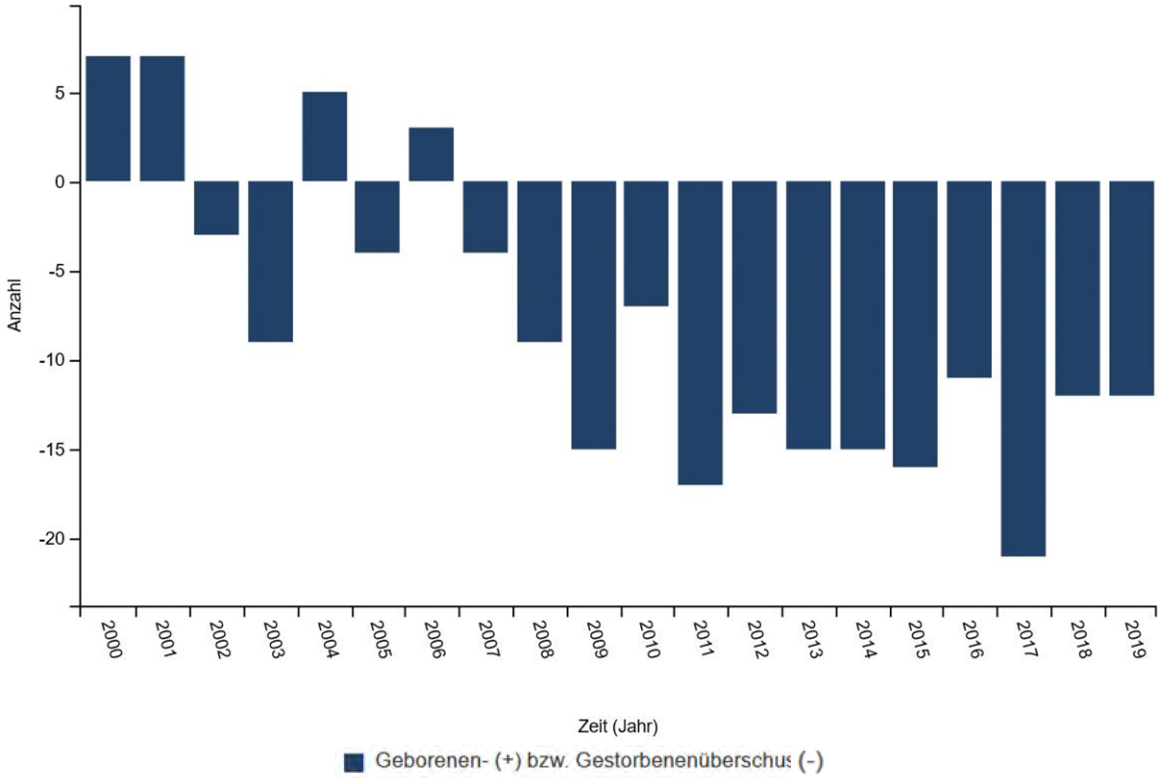
Darstellung 3: Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.

Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2019.
Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

Der Veränderung der Altersstruktur in der Gemeinde zeigt sich insbesondere in der negativen Entwicklung der Personenzahl in den jüngeren Altersgruppen bis 49 Jahre. Die Anzahl der älteren Personen ab einem Alter von 50 Jahren hingegen hat deutlich zugenommen. Während im Jahr 2000 der Anteil der über 50-jährigen bei 35,6% lag, sind dies 2019 bereits 51,4%. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung ist im gleichen Zeitraum von 39,6 Jahren auf 47,2 Jahre angestiegen.

Die wesentlichen Einflussfaktoren auf die Bevölkerungsentwicklung sind die **Wanderungsbewegungen** und der **natürliche Saldo aus den Geburten und Sterbefällen.**

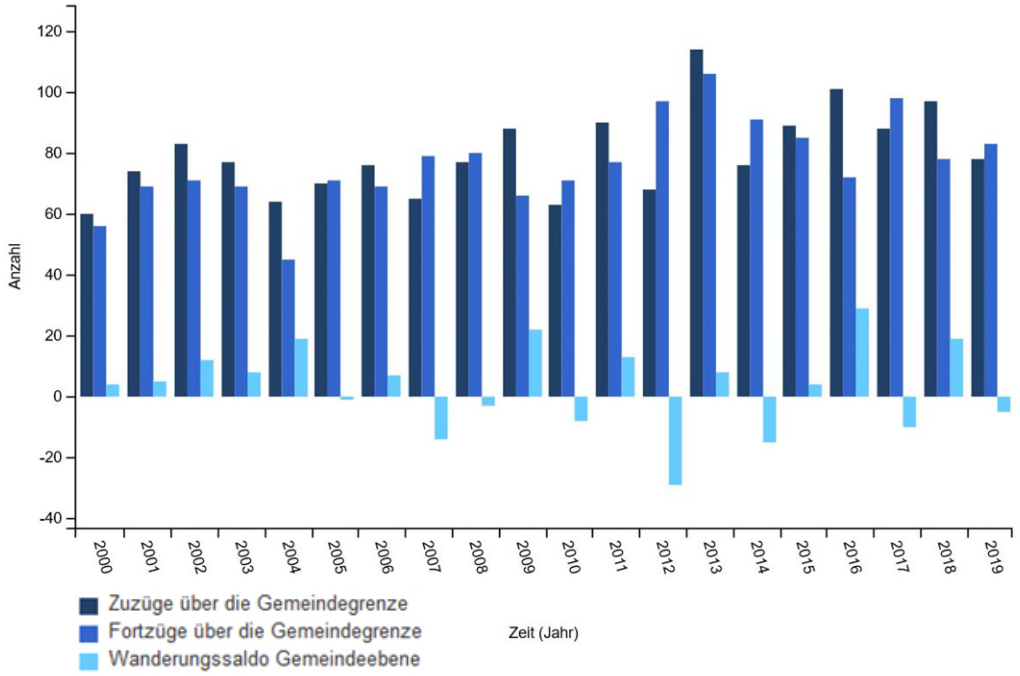
Die folgende Grafik zeigt den natürlichen Geborenen- bzw. Gestorbenenüberschuss seit 2000. Die Zahlen schwanken über die Jahre in einem Bereich von "plus 7" (Geborenenüberschuss) bis "minus 21" (Gestorbenenüberschuss). Seit 2007 liegt die Tendenz deutlich beim Gestorbenenüberschuss. Insgesamt sind seit 2000 188 Lebendgeburten und 349 Sterbefälle zu verzeichnen.



Darstellung 4: Geborenen- (+) bzw. Gestorbenenüberschuss (-) in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.

Aktueller Stand dieser Statistik: 2019.
Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

Die folgende Grafik zeigt den Saldo der Wanderungsbewegung (hellblauer Balken = Wanderungssaldo aus Zuzügen minus Fortzügen). Der Saldo zeigt wechselhafte Ausprägungen im Bereich zwischen "plus 29" und "minus 29". Seit dem Jahr 2013 überwiegen die Zuzüge allerdings deutlich (im Saldo 60 Zuzüge gegenüber 30 Fortzügen). Insgesamt sind seit dem Jahr 2000 1598 Zuzüge und 1533 Fortzüge zu verzeichnen.



Darstellung 5: Wanderungsbewegung in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.

Die Wanderungsstatistik auf Gemeindeebene zählt Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen auf der Basis der An- und Abmeldungen sowie der Erklärungen über die Aufgabe bzw. die Änderung der Hauptwohnung, die aufgrund der Meldegesetze bei den Meldebehörden anfallen. Der Einzug oder der Auszug aus einer Nebenwohnung wird statistisch nicht erfasst. Eingang in die Statistik findet jeder Einzug in, jeder Auszug aus und jede Änderung einer alleinigen oder Hauptwohnung, sofern Umzüge oder Änderungen über Gemeindegrenzen stattfinden.
Aktueller Stand dieser Statistik: 2019.
Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

2.2 Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030

Die Bevölkerungsprognose ergibt sich aus der (linearen) Fortschreibung der beiden Einflussfaktoren

- Wanderungsbewegungen und
- natürlicher Saldo aus den Geburten und Sterbefällen.

Die folgenden Daten sind der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2018 (Büro Gertz, Gutsche, Rümenapp) entnommen. Die lokalen Daten für die Gemeinde Schafstedt wurde freundlicher Weise per Datenbank direkt von Gertz, Gutsche, Rümenapp zur Verfügung gestellt.

Zur Einordnung der kleinräumigen Prognosedaten sei an dieser Stelle aus der o.g. Quelle zitiert:

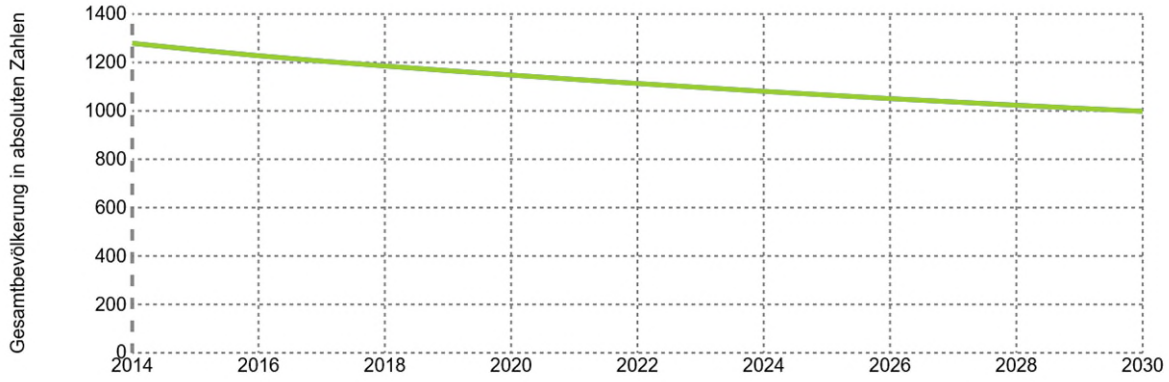
> *"Insgesamt sind jedoch […] insbesondere vor dem Hintergrund der kleinteiligen Gemeindestruktur in Schleswig-Holstein prognostische Aussagen auf Ebene der einzelnen Gemeinden und Vergleiche mit Vergangenheitsdaten hinsichtlich ihrer Aussagekraft immer eher als Orientierungsgröße ohne weniger als „absolute Aussage" zu betrachten. Diese bedürfen einer genaueren Einordnung und politisch-planerischen Bewertung vor Ort."*

(aus: Kleinräumige Bevölkerungsprognose, Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, S. 39, Hervorhebungen durch den Verfasser)

"Im Hinblick auf planerisch-politische Fragestellungen in den Gemeinden, Ämtern bzw. Kreisen sind die Prognoseergebnisse daher dahingehend zu interpretieren, dass sie in erster Linie eine Orientierung über die zukünftige kleinräumige Bevölkerungsentwicklung bieten, die bei weitgehender Beibehaltung der bisherigen Trends erwartet werden kann. D. h., dass die Ergebnisse sowohl hinsichtlich der Bevölkerungszahlen als auch der Bevölkerungsstrukturen (Geschlecht, Alter) vor allem die Richtung und das ungefähre Ausmaß der zukünftigen Entwicklungen in den einzelnen Gemeinden wiedergeben.

Dies gilt vor allem je kleiner, d. h. je weniger Einwohner das betrachtete Bezugsgebiet hat, denn je kleiner das Gebiet ist, umso instabiler können dort die Bestimmungsfaktoren der Bevölkerungsentwicklung und damit umso größer die Ungenauigkeiten der Prognose sein. Während wir diesbezüglich die Tragfähigkeit der Prognose für die meisten Ämter und Städte als relativ gut einschätzen, dürfen die Ergebnisse bei kleineren Gemeinden (< 5.000 Einwohner) lediglich als Orientierungsgrößen angesehen werden, die einer weiteren sorgfältigen planerischen und politischen Bewertung bedürfen."
(aus: Kleinräumige Bevölkerungsprognose, Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, S. 28f, Hervorhebungen durch den Verfasser)

Die Bevölkerungsprognose zeigt tendenziell einen negativen Trend. Verglichen mit dem Basisjahr 2014 sinkt die Gesamtbevölkerung der Gemeinde Schafstedt bis 2030 demnach um 21,9% auf etwa 999 Einwohner.



Darstellung 6: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Schafstedt 2014 bis 2030 (Abbildung)

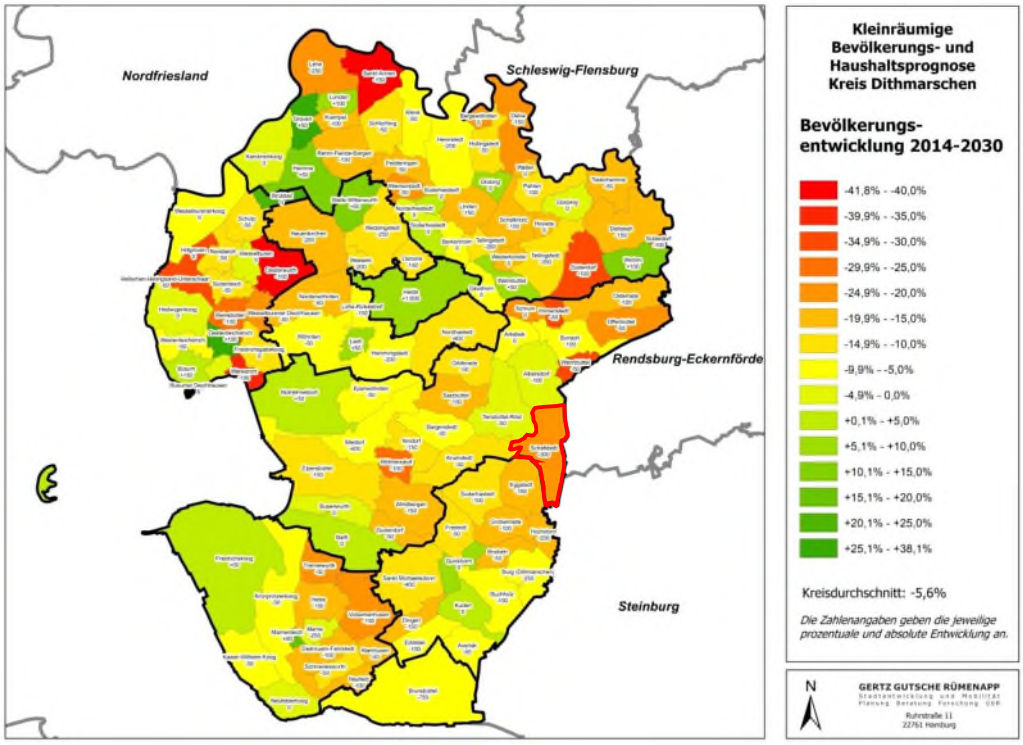
Quelle: Datenbank Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, Zugriff im September 2020

Jahr	Bevölkerungszahl	Vergleich Basisjahr (2014)
2014	1278,9	0,00%
2015	1251,9	-2,10%
2016	1227,2	-4,00%
2017	1205,2	-5,80%
2018	1185,1	-7,30%
2019	1165,6	-8,90%
2020	1147,7	-10,30%
2021	1129,7	-11,70%
2022	1112,7	-13,00%
2023	1096,6	-14,30%
2024	1080,2	-15,50%
2025	1065,2	-16,70%
2026	1050,1	-17,90%
2027	1036,9	-18,90%
2028	1023,0	-20,00%
2029	1010,1	-21,00%
2030	998,2	-21,90%

Darstellung 7: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Schafstedt 2014 bis 2030 (Tabelle)

Quelle: Datenbank Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, Zugriff im September 2020

Zieht man den Kreis Dithmarschen als Vergleich für die Bevölkerungsprognose heran, so zeigt sich, dass die Gemeinde Schafstedt mit "minus 21,9%" deutlich unterhalb des kreisweiten Durchschnitts von "minus 5,6%" liegt. In diesem Zusammenhang sei allerdings nochmals auf die interpretatorischen Grenzen der kleinräumigen Bevölkerungsprognose verwiesen.



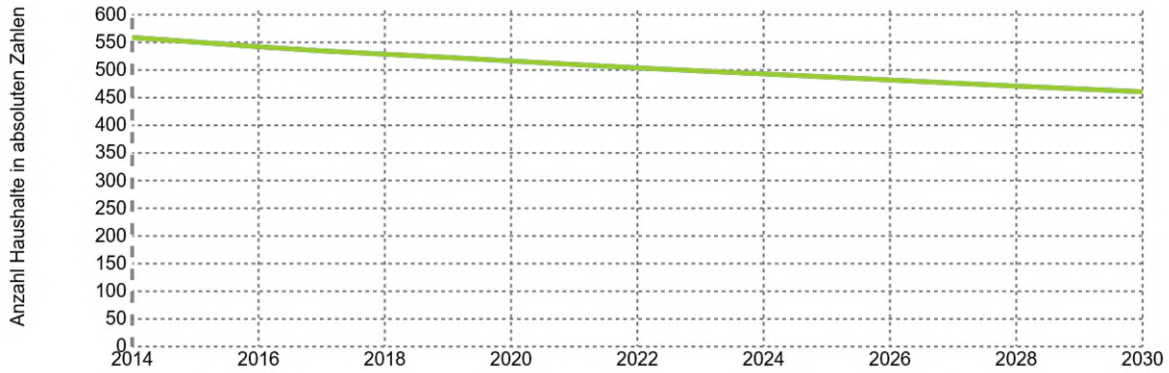
Darstellung 8: Kleinräumige Bevölkerungsprognose im Kreis Dithmarschen 2014 bis 2030

Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose, Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, S. 38

2.3 Haushaltsprognose bis zum Jahr 2030

Für den Wohnraumbedarf ist insbesondere die Haushaltsentwicklung bedeutsam, da nicht die Bewohner selbst die Nachfrage nach Wohnraum generieren, sondern die Haushalte, die sie bilden.

Die Prognose der Haushaltsentwicklung in der Gemeinde Schafstedt fällt mit "minus 17,5%" etwas positiver aus, als die Prognose der lokalen Bevölkerungszahlen.



Darstellung 9: Prognose der Haushaltsentwicklung in Schafstedt 2014 bis 2030 (Abbildung)

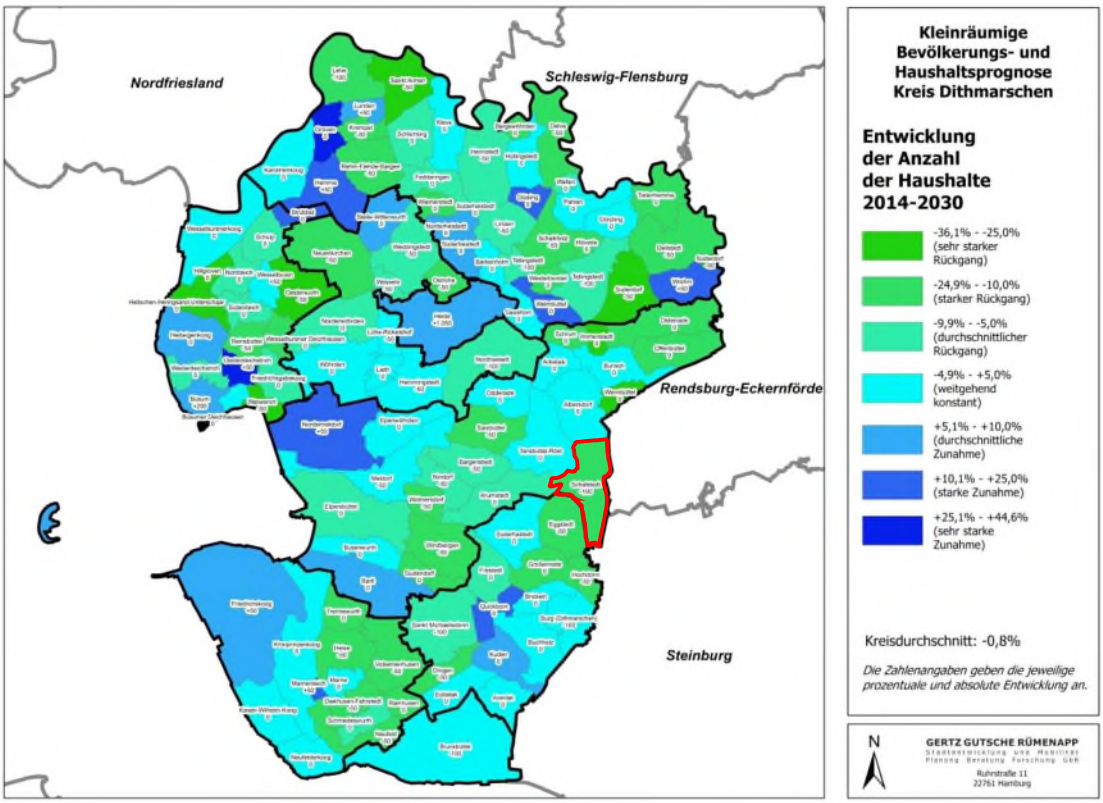
Quelle: Datenbank Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, Zugriff im September 2020

Jahr	Anzahl Haushalte	Vergleich Basisjahr (2014)
2014	558,6	0,00%
2015	550,6	-1,40%
2016	541,8	-3,00%
2017	534,4	-4,30%
2018	528,3	-5,40%
2019	522,9	-6,40%
2020	516,2	-7,60%
2021	509,9	-8,70%
2022	503,7	-9,80%
2023	498,1	-10,80%
2024	493,0	-11,70%
2025	487,3	-12,80%
2026	482,0	-13,70%
2027	476,1	-14,80%
2028	470,9	-15,70%
2029	465,8	-16,60%
2030	460,6	-17,50%

Darstellung 10: Prognose der Haushaltsentwicklung in Schafstedt 2014 bis 2030 (Tabelle)

Quelle: Datenbank Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, Zugriff im September 2020

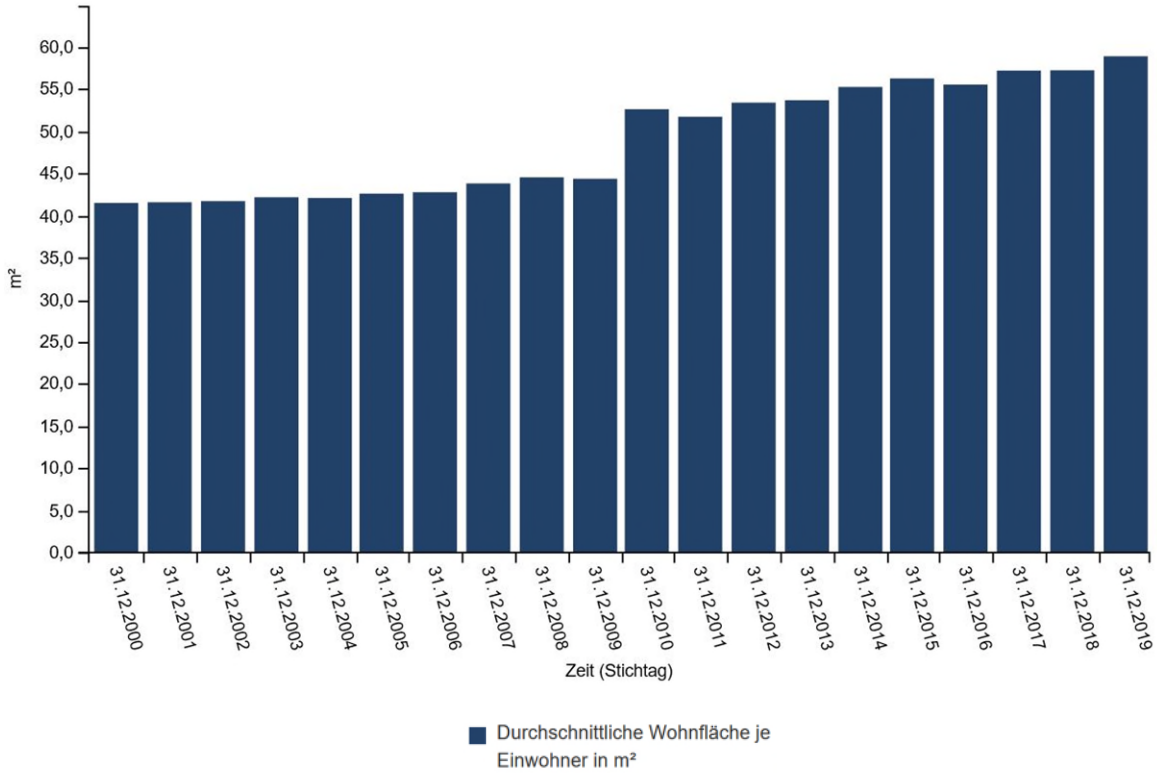
Verglichen mit dem prognostizierten Rückgang der Haushalte im gesamten Kreis Dithmarschen ("minus 0,8%") bzw. im Amt Mitteldithmarschen ("minus 3,6%", in der Abbildung nicht dargestellt) zeigt die Gemeinde Schafstedt ("minus 17,5%") wiederum eine als deutlich unterdurchschnittlich prognostizierte Entwicklung.



Darstellung 11: Kleinräumige Haushaltsprognose im Kreis Dithmarschen 2014 bis 2030

Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose, Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, S. 50

2.4 Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfl. je EW bis zum Jahr 2019



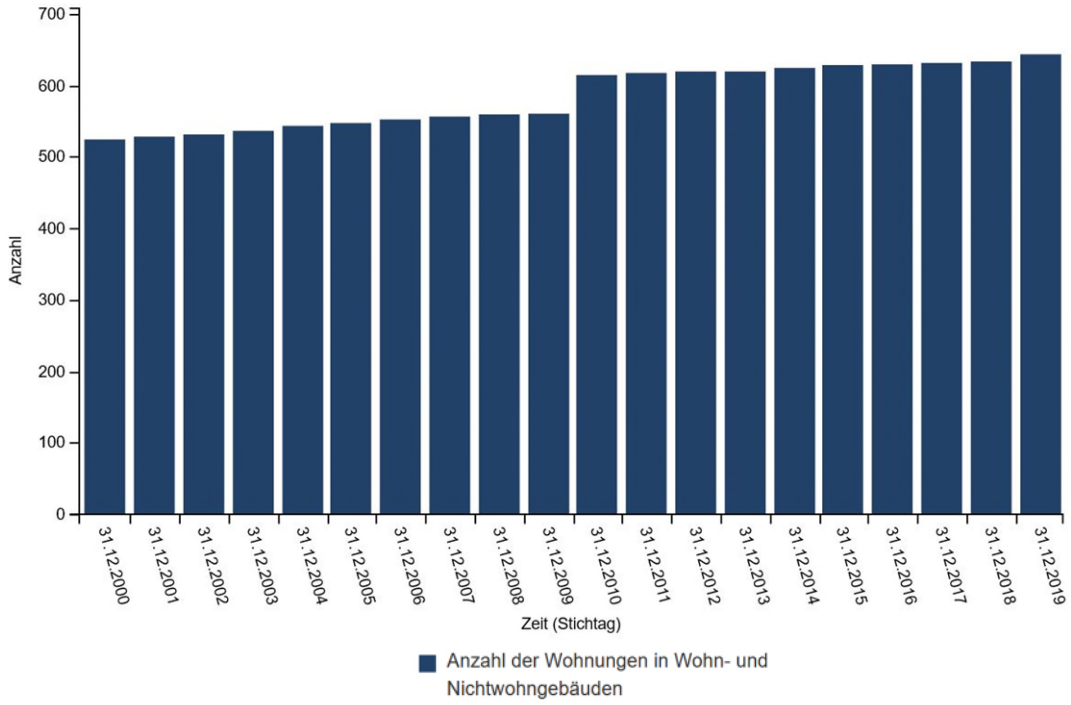
Darstellung 12: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner in der Gemeinde Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.

Ab 2010: Fortschreibung der Wohnungen und Wohngebäude basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011; eingeschränkte Vergleichbarkeit mit Bestandsergebnissen bis einschl. 2009 (Grundlage GWZ 1987)
Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2019.
Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

Bei der Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner zeigt sich, wie auch im allgemeinen, bundesweiten Trend, ein Anstieg. Von etwas über 41 m² Wohnfläche pro Person (41,5 m²) im Jahr 2000 erfolgt eine Zunahme bis 2019 auf etwas unter 59 m² Wohnfläche pro Person (58,9 m²). Die absolute Bevölkerungs-Abnahme in der Gemeinde Schafstedt wurde damit durch einen Zuwachs an gebauten Wohn-Quadratmetern deutlich überkompensiert. Die in den letzten Jahren in der Gemeinde Schafstedt gebauten Wohnungen, waren also eher großzügiger Natur.

2.5 Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands bis zum Jahr 2019

Im Gegensatz zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im gleichen Zeitraum ist die Entwicklung des Wohnungsbestands von 2000 bis 2019 in Schafstedt positiv. Die Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden hat seit 2000 (524 Wohnungen) bis 2019 (643 Wohnungen) um 119 Wohnungen zugenommen (plus 19%). Allerdings sei hier auf die eingeschränkte Vergleichbarkeit mit den Bestandsergebnissen bis einschließlich 2009 hingewiesen (vgl. Hinweis unterhalb der Abbildung).



Darstellung 13: Wohnungen- in Wohn- und Nichtwohngebäuden in der Gemeinde Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J. (Abbildung)

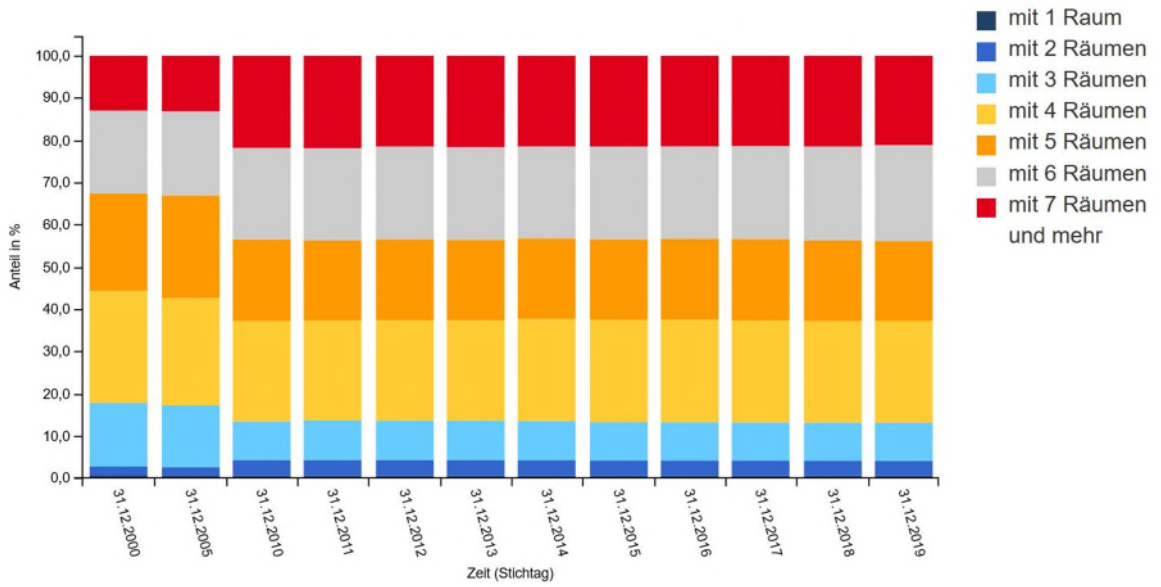
Ab 2010: Fortschreibung der Wohnungen und Wohngebäude basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011; eingeschränkte Vergleichbarkeit mit Bestandsergebnissen bis einschl. 2009 (Grundlage GWZ 1987)
Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2019.
Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

Jahr (jeweils 31.12.)	**Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden**
2000	524
2001	528
2002	531
2003	536
.2004	543
2005	547
2006	552
2007	556
2008	559
2009	560
2010	614
2011	617
2012	619
2013	619
2014	624
2015	628
2016	629
2017	**631**
2018	633
2019	**643**

Darstellung 14: Wohnungen- in Wohn- und Nichtwohngebäuden in der Gemeinde Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J. (Tabelle)

Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2019.
Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

Die Struktur des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Schafstedt entspricht der üblichen Struktur einer kleinen Gemeinde im ländlichen Raum: Der Anteil der kleineren Wohnungen ist eher gering, während der Anteil der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen am größten ist. Die strukturelle Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Gemeinde ist seit 2010 als konstant zu beschreiben.



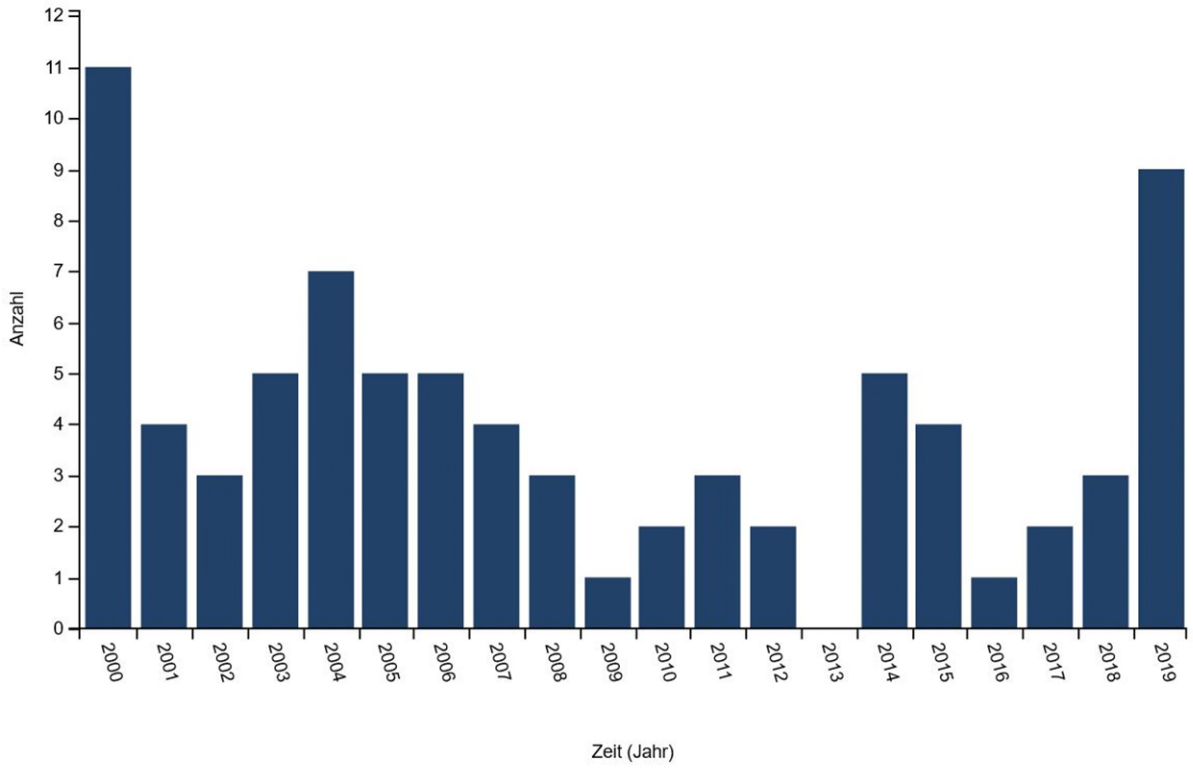
Darstellung 15: Wohnungen- in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Anzahl der Räume in der Gemeinde Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.

Ab 2010: Fortschreibung der Wohnungen und Wohngebäude basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011; eingeschränkte Vergleichbarkeit mit Bestandsergebnissen bis einschl. 2009 (Grundlage GWZ 1987)

Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2019.

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

Die folgende Grafik zu den fertiggestellten Wohnungen in der Gemeinde Schafstedt zeigt eine insgesamt kontinuierliche Bautätigkeit mit einzelnen Schwankungen. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen pro Jahr beträgt zwischen null bis elf Wohnungen pro Jahr. Im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2019 wurden 3,7 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt.



Darstellung 16: 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 Genehmigungsfreistellungsverfahren unterliegenden Baumaßnahmen verstanden.

Aktueller Stand dieser Statistik: 2019.

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

2.6 Wohnungsbaubedarf in der Gemeinde Schafstedt auf der Grundlage statistischer Daten

Die dargestellten Statistiken zeigen einen insgesamt negativen Trend in der Bevölkerungsentwicklung. Dem steht eine kontinuierliche Wohnungsbautätigkeit in der Schafstedt gegenüber, die zeigt, dass Schafstedt ein attraktiver Wohnstandort ist. Sämtliche Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 19 "Geestbarg" wurden innerhalb kürzester Zeit vergeben. Für die überwiegende Anzahl der entwickelbaren Potenzialflächen im Ort sind bereits Bauanträge gestellt. Im Durchschnitt der Jahre ab 2014 sind vier Wohneinheiten pro Jahr entstanden. Diese Bau-Kontinuität sollte auch für die Zukunft gesichert und ausgebaut werden, um dem negativen Trend der Bevölkerungsentwicklung entgegenzusteuern.

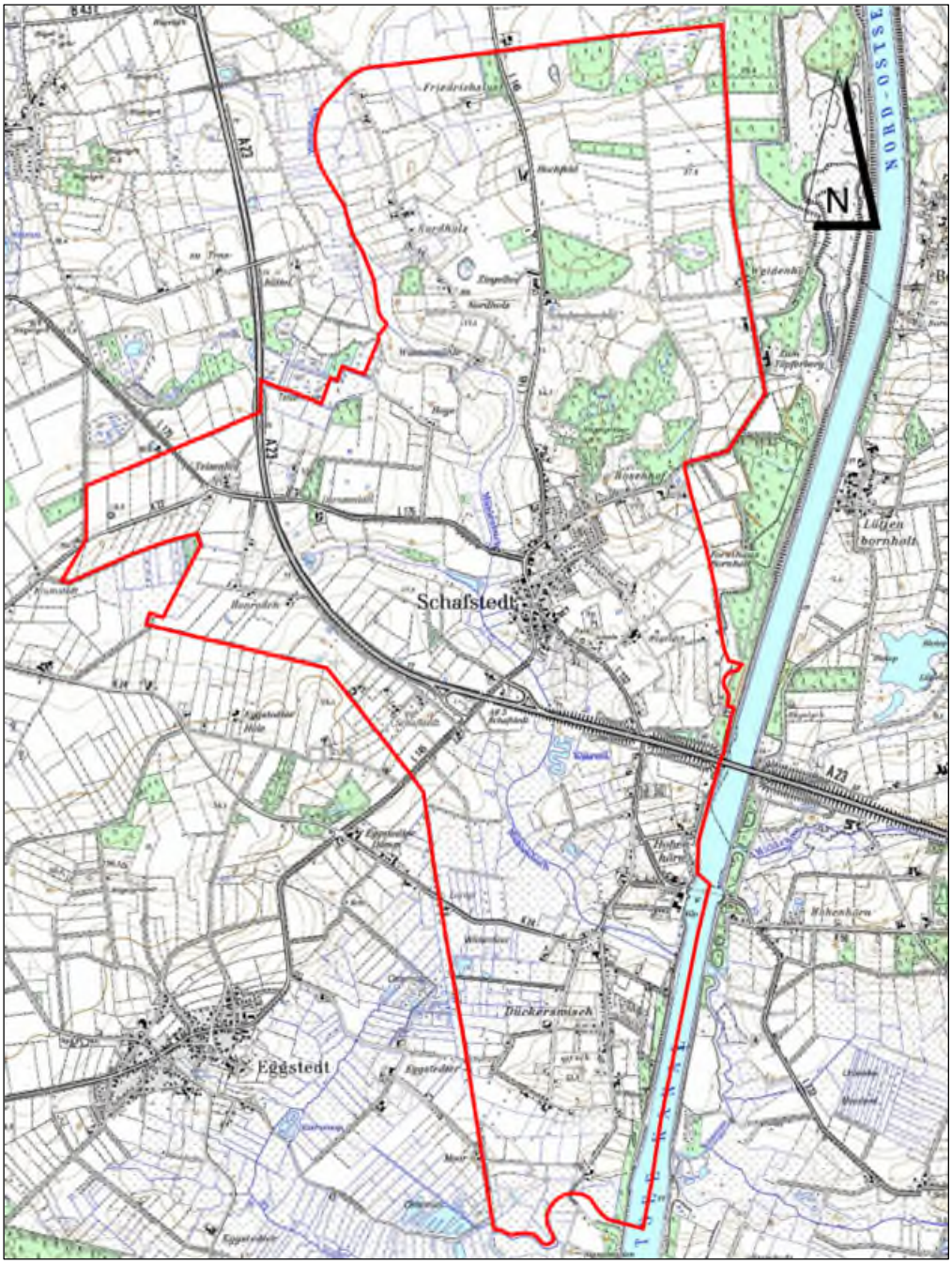
Nach Einschätzung von Sass und Kollegen erscheint eine Baufertigstellungs-Rate von vier bis fünf Wohneinheiten pro Jahr dabei als ein angemessenes Ziel für die Gemeinde Schafstedt. **Gerechnet von 2021 bis 2030 entspricht dies 40 bis 50 Wohneinheiten**.

3 Ermittlung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale

3.1 Untersuchungsmethodik

Im Gemeindegebiet werden zunächst die relevanten Ortsteile abgegrenzt. In Schafstedt sind dies

- die Ortslage Schafstedt sowie
- der Ortsteil Dückerswisch.

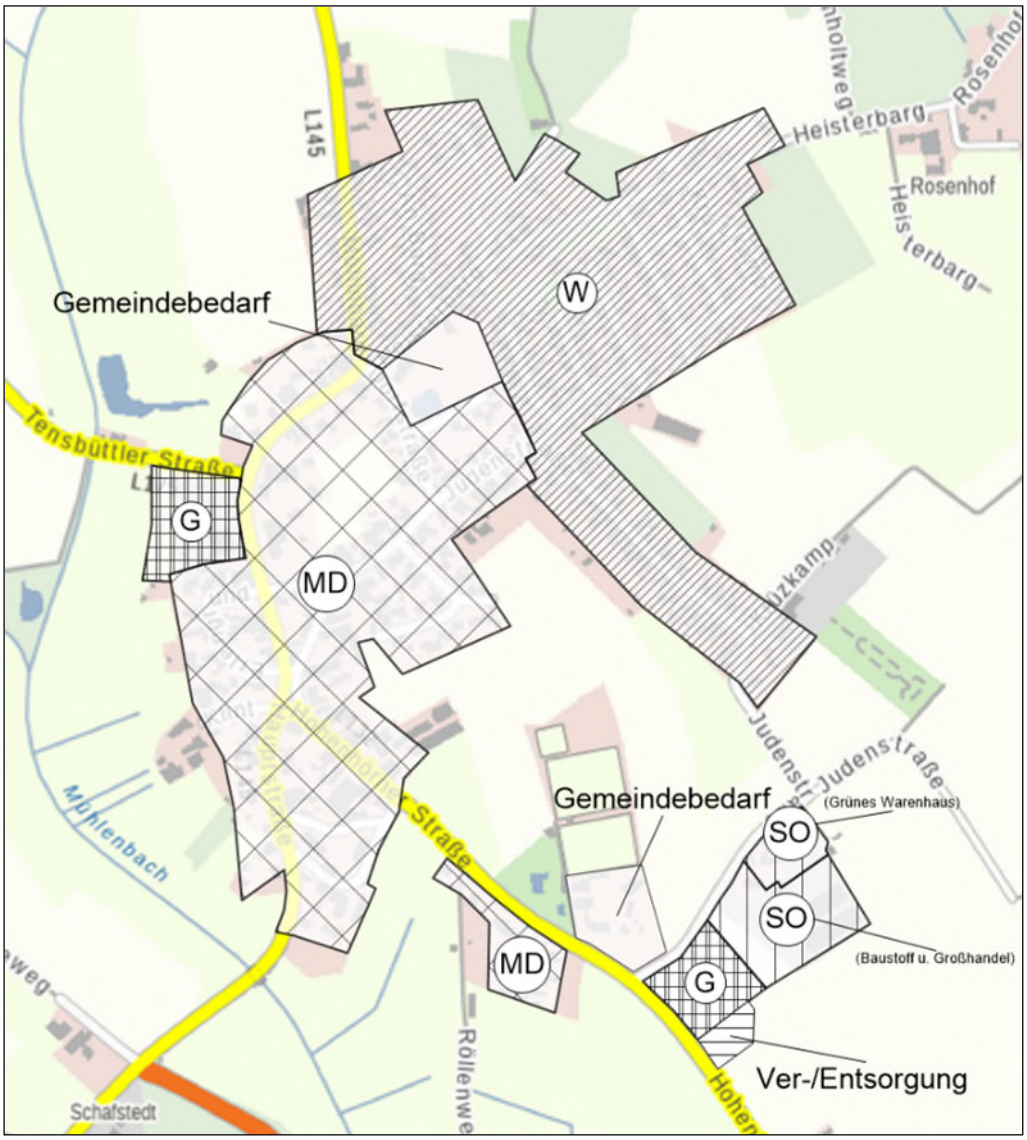


Darstellung 17: Gemeindegebiet Schafstedt mit der Ortsteilen Schafstedt und dem Ortsteil Dückerswisch

Die weiteren Siedlungsstrukturen in Schafstedt erreichen nicht das städtebauliche Gewicht, um als Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB bewertet werden zu können.

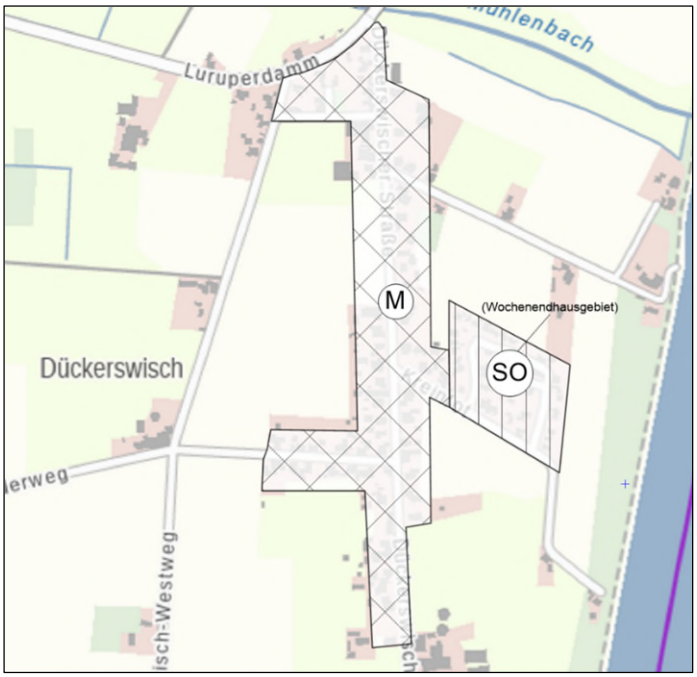
Für die Erhebung der Potenzialflächen werden die gemeindlichen Planwerke zusammengetragen und gesichtet:

- FNP inkl. 1., 2., 6., 7., 9. und 12. Änderung, alle die Ortslage Schafstedt betreffend
- Landschaftsplan der Gemeinde Nordermeldorf (Planwerke "Bestand" und "Planung")
- Bebauungspläne
  - Ortslage Schafstedt: B5 inkl. 1. Ä, B7, B9, B10, B11, B13, B14 inkl. 2. Ä, B16, B18, B19
  - Ortsteil Dückerswisch: B6, B12 inkl. 1. Ä.
- Satzung nach §34 (in Dückerswisch)
- Informelle Planungen, wie z.B. Ortsentwicklungskonzept (in Schafstedt nicht vorhanden)



Darstellung 18: Flächennutzungsplan Schafstedt, Ausschnitt Ortslage Schafstedt (vereinfachte und zusammenfassende Darstellung)

Kartengrundlage: Digital-Atlas-Nord



Darstellung 19: Flächennutzungsplan Schafstedt, Ausschnitt Ortsteil Dückerswisch (vereinfachte und zusammenfassende Darstellung)

Kartengrundlage: Digital-Atlas-Nord

Von den gemeindlichen Planwerken werden insbesondere die Geltungsbereiche der Bebauungspläne und der Satzungen nach §34 BauGB in die Kartendarstellungen (**siehe Anlagen**) übernommen. Ebenfalls übernommen werden die Baugrenzen, sofern Potenzialflächen vorhanden sind. Als Kartengrundlage dient die aktuelle Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) für die Gemeinde Schafstedt.

Die Bestandsaufnahme umfasst zwei Schritte. In einem ersten, kartographischen Schritt werden die o.g. Informationen zusammengeführt und die sich ergebende Struktur auf mögliche Potenzialflächen hin gesichtet. Dabei wird auch die Potenzialflächenanalyse von 2016 mit einbezogen. In einem zweiten Schritt erfolgen eine oder mehrere Begehungen vor Ort. In Schafstedt fanden die Begehungen im Oktober und November 2020 statt.

Mit der Bestandsaufnahme werden die folgenden städtebaulichen Situationen erhoben bzw. verifiziert.

- Bauflächen in bestehenden Bebauungsplangebieten oder Innenbereichssatzungen
- Baulücken in Gebieten nach § 34 BauGB
- Untergenutzte Flächen oder Brachflächen im Innenbereich
- Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Innerörtliche Leerstände (in Schafstedt nicht auffällig)
- Konversionsflächen (in Schafstedt nicht vorhanden)
- Absehbar leerfallende Hofstellen und Gewerbeimmobilien einschl. angrenzender Freiflächen, soweit sie im Innenbereich liegen
- Absehbar leerfallende Wohngebäude aufgrund der natürlichen demografischen Entwicklung (hauptsächlich Baugebiete der 50er bis 70er Jahre) als längerfristiges Potenzial (in Schafstedt nicht vorhanden)

3.2 Kriterien zur Identifizierung von Potenzialflächen

Wesentlich für eine Potenzialfläche ist ihre planungsrechtliche Bebaubarkeit. D.h. eine Potenzialfläche muss entweder

- innerhalb des Plangebiets eines Bebauungsplans oder einer Innenbereichssatzung liegen oder
- nach §34 BauGB Bestandteil des baulichen Zusammenhangs sein.

Eine Potenzialfläche ist frei von baulichen Anlagen, die sich in Nutzung befinden. Ausnahmen hiervon werden in der Beschreibung der Potenzialfläche genannt. Eine Ausnahme kann vorliegen, wenn es sich bei der baulichen Anlage lediglich um eine Nebenanlage handelt, deren Nutzung den sonstigen Standortqualitäten des Grundstücks deutlich widerspricht („Unternutzung“).

Potenzialflächen sind überdies frei von dauerhaften gewerblichen Nutzungen aller Art. Auch wenn eine Fläche einer gewerblichen Hauptnutzung in untergeordneter Form „dient“ (z.B. als Freilager), ist sie keine Potenzialfläche. Ausnahmen siehe oben.

Private Nutzungen hingegen (Hausgärten, private Lagerflächen) schließen eine Einstufung als Potenzialfläche nicht aus, da private Entscheidungen oder Änderungen der Lebensumstände in kurzer Zeit zur Aktivierung dieser Flächen führen können.

Die Immissionslage (Einwirkung von Lärm, Staub, Geruch etc.) einer Fläche fließt nicht differenziert in die Potenzialflächenbewertung mit ein. Sie ist nur dann ein Ausschlusskriterium, wenn die Situation eindeutig den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse widerspricht.

Je nach städtebaulicher Situation (Einfügegebot, Erschließung) und Größe der Potenzialfläche wird eine Schätzung zur wahrscheinlichen Anzahl der künftig realisierbaren Wohneinheiten durchgeführt.

Flächen, die im Flächennutzungsplan mit einer öffentlichen Nutzung jedweder Art ausgewiesen sind, gehören nicht zu den Potenzialflächen. Weitere Ausschlusskriterien können sein:

- ortsbildprägende Eigenschaft einer Fläche (z.B. Bestandteil eines denkmalrelevanten Ensembles)
- ökologische Bedeutung/Situation (Naturschutz, Artenschutz, Altlasten),

sofern bekannt.

3.3 Bewertung des zeitlichen Horizonts einer Potenzialfläche

Die Entwicklungspotenziale werden nach ihrer zeitlichen Realisierbarkeit unterschieden. Entsprechend den zeitlichen Horizonten des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (Entwurf Fortschreibung 2018) wird angenommen, dass die kurz- und mittelfristigen Potenziale bis zum Jahr 2030 und die langfristigen Potenziale ab dem Jahr 2031 realisiert werden.

Die Einschätzung der zeitlichen Realisierbarkeit von Potenzialflächen erfolgt auf Grundlage der erkennbaren Nutzung, kombiniert mit lokalen Informationen zur Verfügbarkeit von Grundstücken (hier: Gespräch mit dem Bürgermeister und dem Bauausschuss-Vorsitzenden im No-

vember 2020). Sofern keine konkreten weitergehenden Informationen zur Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer bekannt sind, wird jede erkennbare und auf Dauer angelegte Nutzung eines Grundstücks dahingehend bewertet, dass das Grundstück kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung steht. Diese Einschätzung kommt regelmäßig zum Tragen, wenn es um die Beurteilung von Hausgarten-Flächen geht, die groß genug sind, um eine weitere Bebauung aufzunehmen. Hier wird davon ausgegangen, dass die Eigentümer kein unmittelbares Interesse an einer Bebauung haben. Dies gilt auch für Flächen, die von ihren Eigentümer als Lagerflächen jedweder Art genutzt werden. Sollte die Dauerhaftigkeit einer Nutzung jedoch nicht erkennbar sein (Verwahrlosung, Verwilderung), dann wird die Fläche als kurz- bis mittelfristig eingestuft. Gleiches gilt für Flächen auf denen keine Nutzung erkennbar ist.

3.4 Liste der Potenzialflächen in der Gemeinde Schafstedt

ID, Adresse bzw. Bez.	Flächen-größe	Entwicklungsstand, Restriktionen	Wohneinheiten bis 2030 / ab 2031	
Ortslage Schafstedt				
ID 01, Geestbarg 16	990 m²	B-Plan Nr. 19, WA II, E/D, GRZ 0,3; Baufertigstellung vorauss. 2021	1	-
ID 02, Geestbarg 17	510 m²	B-Plan Nr. 19, WA II, E/D, GRZ 0,3; Baufertigstellung vorauss. 2021	1	-
ID 03, Geestbarg 7	720 m²	B-Plan Nr. 19, WA II, E/D, GRZ 0,3; Baufertigstellung vorauss. 2021	1	-
ID 04, Friedhofsallee 4	1.100 m²	Baulücke, Nutzung als Koppel; wg. benachbarter ehem. Deponie ggfs. auf Altlasten prüfen	-	1
ID 05, Möhlnbarg 1	1.400 m²	Leerstand; Gebäude abgängig; Bauantrag für 3 WE gestellt	3	-
ID 06, Hauptstraße 3	1.000 m²	Baulücke, Bauantrag für 4 WE gestellt	4	-
ID 07, Erlengrund 6	1.000 m²	Baulücke, Autohaus-Stellplatz	-	1
ID 08, Hohenhörner Str. 2	1.800 m²	Nachverdichtung, Bauantrag für Seniorenwohnanlage gestellt (6 Wohnungen)	6	-

Ortsteil Dückerswisch				
ID 09, Dückerswischer Str., B-Plan Nr. 12	7.260 m²	B-Plan Nr. 12, MI I o E GRZ 0,2, derzeit landwirtschaftliche Nutzung	5	-
ID 10, Dückerswischer Str. 26	1.500 m²	Satzung nach §34 BauGB, derzeit Weideland	-	1
Summe der Innenentwicklungspotenziale in Wohneinheiten			**21**	**3**

Darstellung 20: Liste der Potenzialflächen in der Gemeinde Schafstedt

3.5 Einschätzung zu den Potenzialflächen

Schafstedt:

Die **Potenzialflächen Nr. 1 bis Nr. 3** liegen im B-Plangebiet Nr. 19 "Geestbarg" und sind als Grundstücke bereits verkauft. Mit der Baufertigstellung ist 2021 zu rechnen.

Ebenfalls mit einer zeitnahen Fertigstellung ist bei den **Potenzialflächen Nr. 5 und Nr. 6** zu rechnen. Für beide Flächen wurde ein Bauantrag für jeweils ein Mehrfamilienhaus mit drei bzw. vier Wohneinheiten gestellt.

Für den speziellen Wohnungsmarkt der Seniorenwohnungen entsteht auf der **Potenzialfläche Nr. 8** eine neue Seniorenwohnanlage. Ein entsprechender Bauantrag für sechs Senioren-Wohnungen wurde bereits gestellt.

Die beiden verbleibenden **Potenzialflächen Nr. 4 und Nr. 7** in der Ortslage Schafstedt werden als langfristige Potenziale eingestuft. Es handelt es sich um sog. **Baulücken**, d.h. die Flächen liegen nach §34 BauGB im Innenbereich, ihre Erschließung ist gesichert und Art und Maß der baulichen Nutzung lassen sich aus dem städtebaulichen Umfeld ermitteln. Baulücken sind für die Eigentümer i.d.R. relativ einfach zu entwickeln, da sie ohne weitere Umstände bereits erschlossen sind. Allerdings ist bei den beiden o.g. Fällen (noch) keine klare Entwicklungsabsicht zu erkennen.

Potenzialfläche Nr. 4 wird als Pferdekoppel genutzt. Wegen der benachbarten ehemaligen Deponie (siehe FNP) wäre die Fläche im Falle einer Entwicklung auf Altlasten zu prüfen.

Potenzialfläche Nr. 7 wird als Stellplatz für einen Kfz-Handelsbetrieb genutzt. Eine Nutzungsänderung ist kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten.

Dückerswisch:

Für die **Potenzialflächen Nr. 9 und 10** gilt gesichertes Planrecht.

Die **Potenzialfläche Nr. 9** umfasst sechs Bauplätze (B-Plan Nr. 12) und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ein Bauplatz davon ist für die Erweiterung der benachbarten Seniorenwohnanlage vorgesehen. Es verbleiben fünf Potenzialflächen. Es ist davon auszugehen, dass diese mittelfristig veräußert und bebaut werden.

Für **Potenzialfläche Nr. 10** (Nutzung als Pferdekoppel) ist kein aktuelles Entwicklungsinteresse bekannt. Es ist nicht davon auszugehen, dass dieses Potenzial kurz- oder mittelfristig zur Verfügung steht.

Alle weiteren unbebauten Flächen im Innenbereich von Schafstedt bzw. Dückerswisch werden als zu klein, dauerhaft anderweitig genutzt oder städtebaulich nicht geeignet eingestuft.

Aufgrund der ländlichen Umgebung und der landwirtschaftlichen Hofstellen im Siedlungsverbund sind alle Potenzialflächen potenziell von **Geruchsimmissionen** betroffen. In einem Bauantrag für ein Wohnbauvorhaben ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden. Überschreiten die Geruchsimmissionen bestimmte Werte der Geruchsimmissions-Richtlinie („GIRL), so sind diese Verhältnisse, auch im Dorfgebiet, nicht mehr gewährleistet.

4 Weitere Eignungsflächen für den Wohnungsbau

Da die Potenzialflächen im Innenbereich nicht ausreichen, um den Wohnungsbaubedarf der Gemeinde Schafstedt mittelfristig zu decken, werden 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 für eine Siedlungserweiterung nicht in Frage.

Die **Darstellung Nr. 22** zeigt für viele direkt an den Siedlungskörper angrenzende Flächen auf, weshalb eine Entwicklung (zumindest zum Zeitpunkt dieser Untersuchung) 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

Es verbleiben drei als Acker genutzte Flächen, die aus städtebaulicher Sicht als Wohnungsbaustandorte grundsätzlich geeignet sind (**siehe Darstellung Nr. 21 und 22**). Allen drei Flächen ist gemein, dass für deren Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des gültigen Flächennutzungsplans erforderlich ist. Alle drei Flächen liegen ca. 300 m bis 350 m Luftlinie vom Dorfplatz entfernt. Die Flächen sind zwischen 2,5 und 3,5 ha groß und in der Übersichtkarte (Darstellung Nr. 22) nur grob abgesteckt.

Die **potenzielle Wohnbaufläche Nr. 1** befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage am Möhlnbarg (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

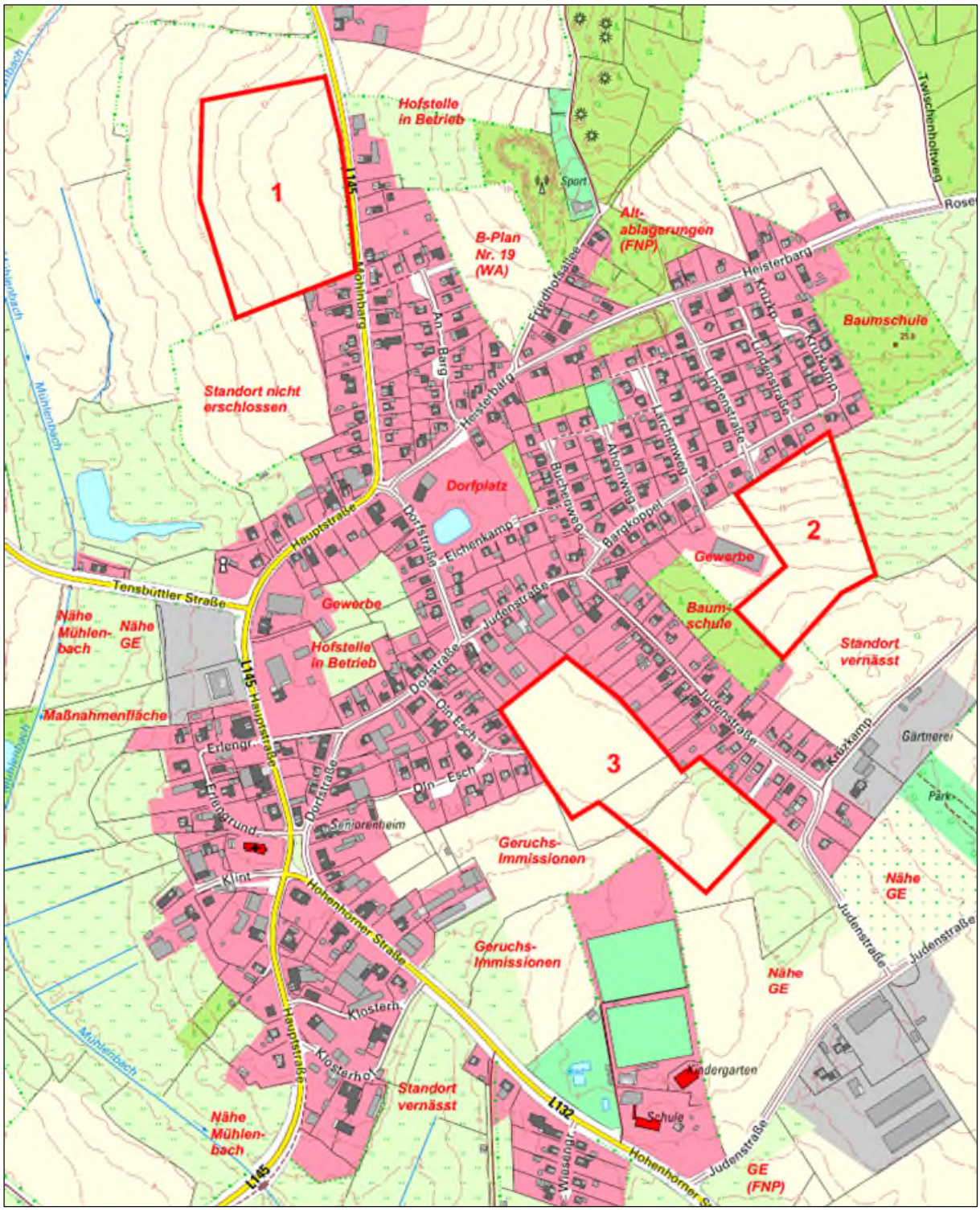
nicht zu beeinträchtigen. Durch ein entsprechendes Regenwasser-Management ließen sich in der Nähe des Mühlenbachs sogar weitere ökologisch wertvolle Flächen schaffen. Abgesehen von den Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen umgebenden Landwirtschaft ergeben, ist die Fläche grundsätzlich immissionsarm.

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 Geruchsimmissionen 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 Möhlnbarg; 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

Darstellung 21: Liste der Eignungsflächen für den Wohnungsbau in der Gemeinde Schafstedt



Darstellung 22: Eignungsflächen für den Wohnungsbau aus städtebaulicher Sicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000, Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

5 Ergebnisse und Empfehlung

Der Wohnungsneubaubedarf für die Gemeinde Schafstedt wird bis zum Jahr 2030 auf ca. 40 WE bis 50 WE eingeschätzt (siehe Kapitel 2.6). Dies entspricht in etwa dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen (Landesentwicklungsplan), der sich – bezogen auf die Zeitspanne von 2017 bis 2030 – auf 63 WE beläuft (Berechnung: 631 Wohnungen im Bestand am 31.12.2017, davon 10%).

Um der negativen demographischen Entwicklung entgegenzuwirken und diese zumindest zu dämpfen, sollte die Gemeinde Schafstedt durch Aktivierung und durch die eigene Entwicklung von Flächen kontinuierlich für ein angemessenes Angebot an Grundstücken sorgen.

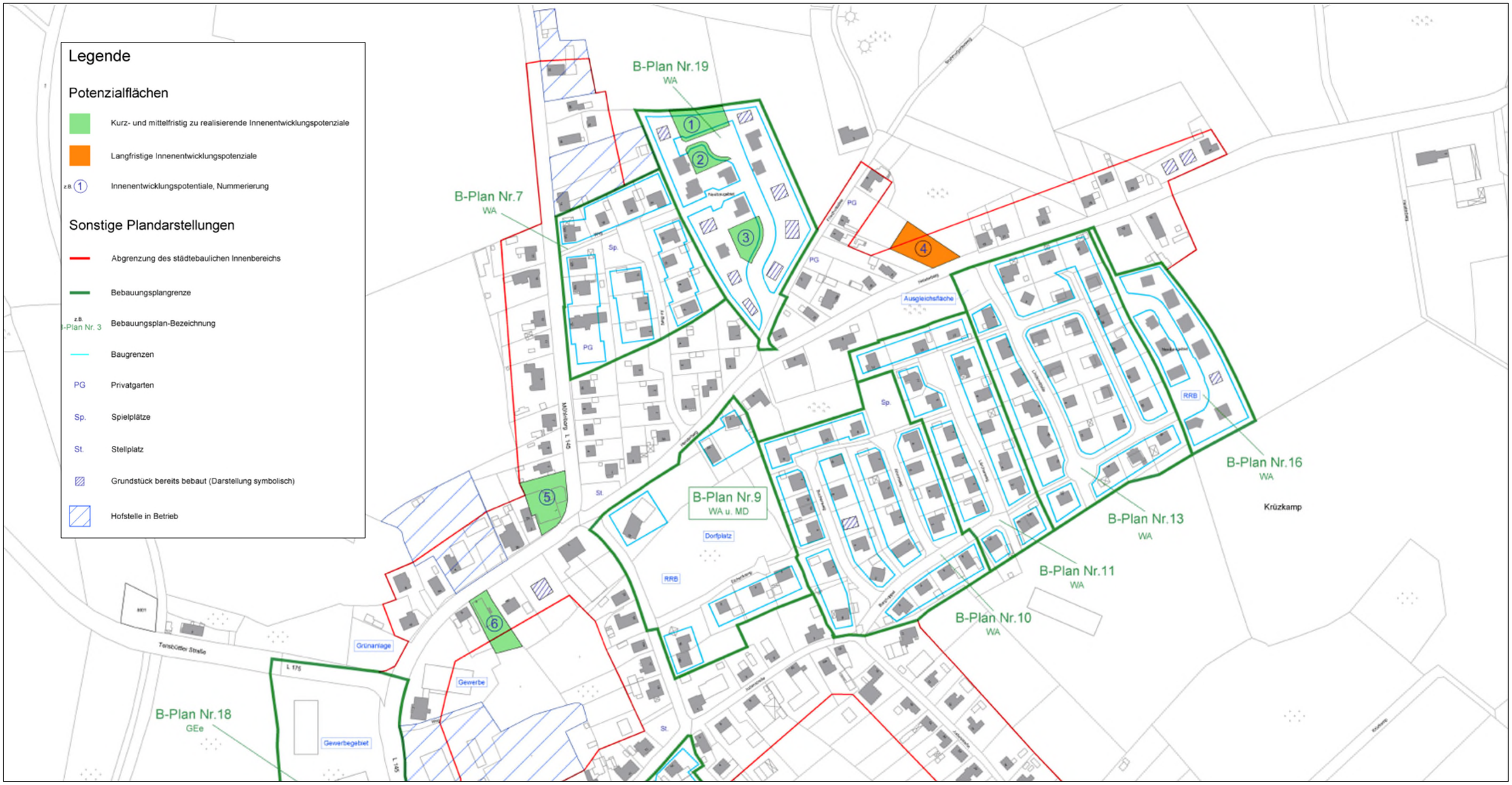
Im Innenbereich wurden 7 Potenzialflächen für 21 WE identifiziert (kurz- bzw. mittelfristige Verfügbarkeit). Für diese Potenzialflächen wurden zum Teil bereits Bauanträge gestellt. Einschränkend ist anzumerken, dass fünf der potenziellen Wohneinheiten nicht im Hauptort Schafstedt verortet sind, also nicht dort, wo die Nachfrage am konkretesten auftritt, sondern im stark landwirtschaftlich geprägten Ortsteil Dückerswisch. Weitere sechs der 21 kurz- bis mittelfristigen potenziellen Wohneinheiten entfallen auf ein neues Seniorenwohnheim. Diese Wohneinheiten bedienen ebenfalls nicht die im Hauptort auftretende Nachfrage nach Bauland ("Haus mit Garten").

Die Gemeinde tut deshalb gut daran, sich um die Entwicklung eines Baugebiets zu kümmern. In Kapitel 4 wurden drei potenzielle Wohnbaustandorte vorgestellt, die aus städtebaulicher Sicht alle grundsätzlich geeignet sind. Die Flächen Nr. 2 (Erweiterung Lindenstraße) und Nr. 3 (Erweiterung Oln Esch) weisen beide Restriktionen auf, die eine Entwicklung (zumindest zum derzeitigen Zeitpunkt) erschweren bzw. verhindern. **Deshalb kann aus fachlicher Sicht empfohlen werden die Entwicklung der Fläche Nr. 1 (Möhlenbarg), die von der Gemeinde auch bereits angestrebt wird, weiter zu verfolgen. Eine angemessene Größenordnung für die Flächenentwicklung liegt bei ca. 25 bis 30 Bauplätzen.**

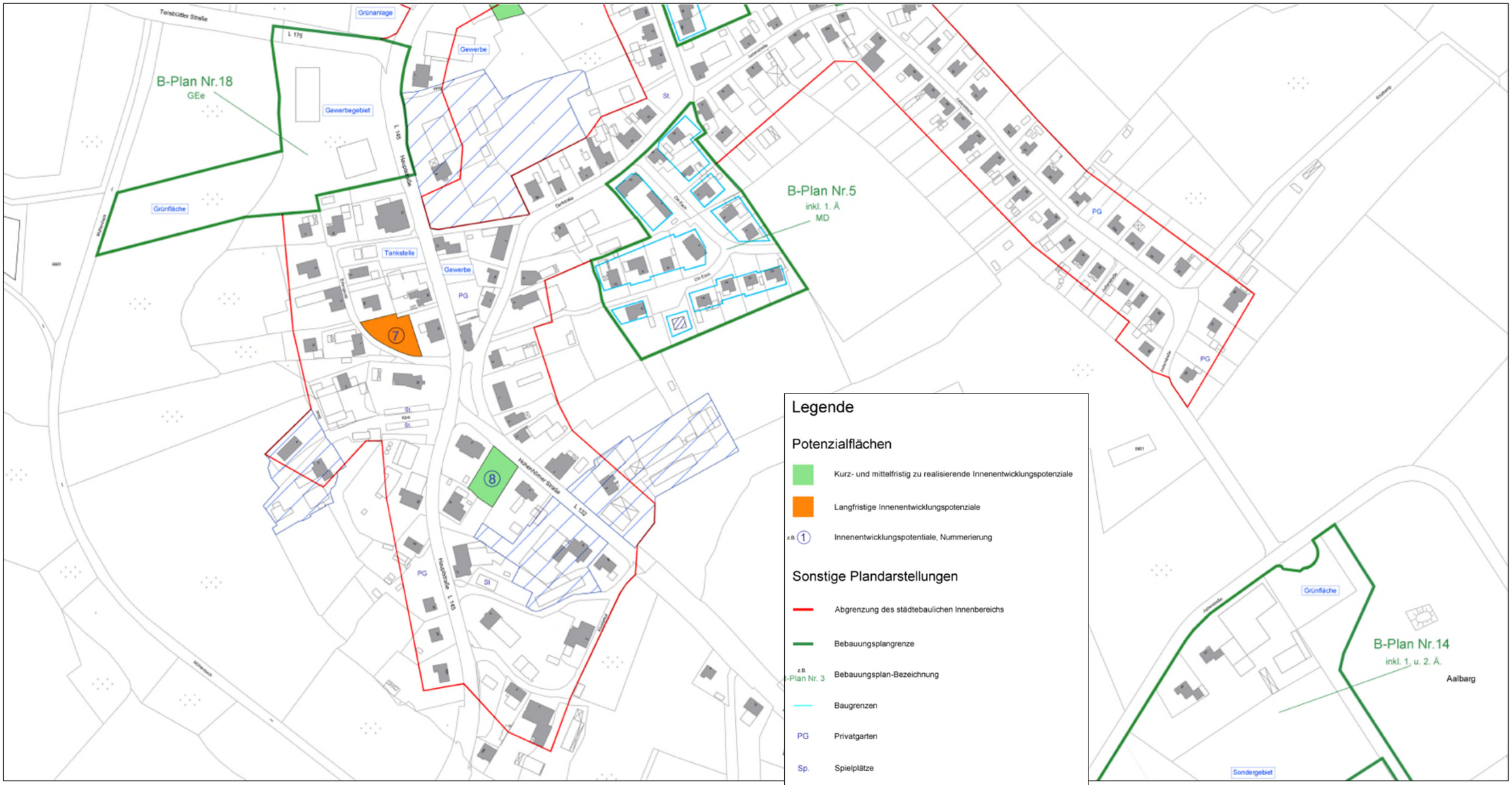
6 Anlagen

6.1 **Übersichtskarte** (hier ohne Maßstab)

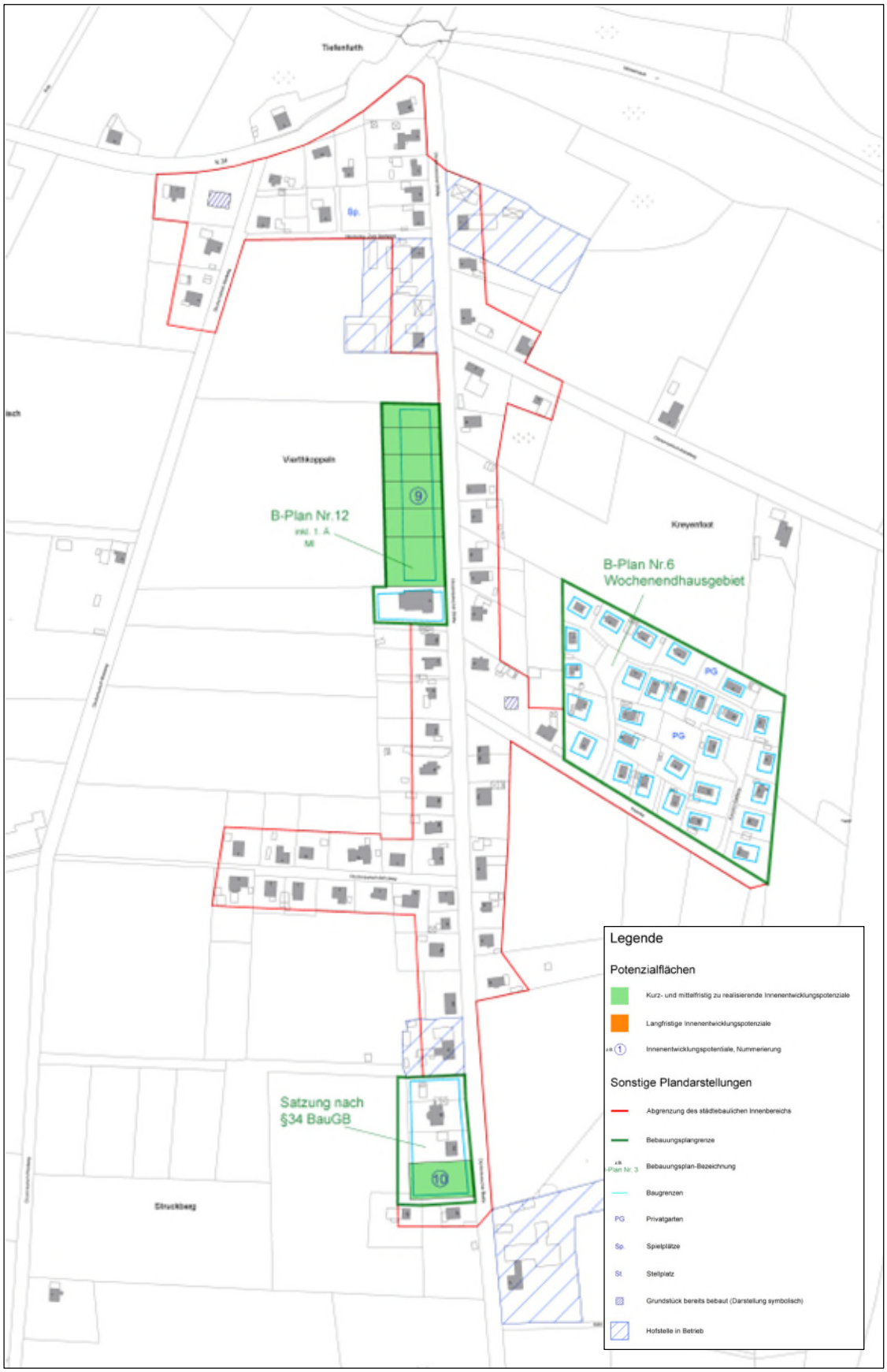
6.2 **Kartenausschnitt Ortslage Schafstedt Nord** (ohne Maßstab)



6.3 **Kartenausschnitt Ortslage Schafstedt Süd** (ohne Maßstab)



6.4 **Kartenausschnitt Ortsteil Dückerswisch** (ohne Maßstab)



Gemeinde Schafstedt

Bebauungsplans Nr. 22

für das Gebiet westlich der Straße Möhlnbarg (L145) und östlich des Mühlenbaches (Teilfläche von Nordloh)

Anlage 2 zur Begründung

Bodenprofile nach DIN 4023 und Schichtenverzeichnis für Kleinrammbohrungen (Untersuchung durch GSB (Schnoor + Brauer) vom 10.05.2021 und 12.06.2021)

Auftraggeber
Gemeinde Schafstedt
Über das
Amt Mitteldithmarschen
Hindenburgstraße 18
25704 Meldorf

Bodenprofile

nach DIN 4023

und

Schichtenverzeichnis

für Kleinrammbohrungen
mit durchgehender Gewinnung von Bodenproben
nach DIN EN ISO 22475-1

Erschließung B-Plan Nr. 22

in

25725 Schafstedt

Neues Wohngebiet an der Straße

Möhlnbarg

Auftragsnummer: 0292 - 21

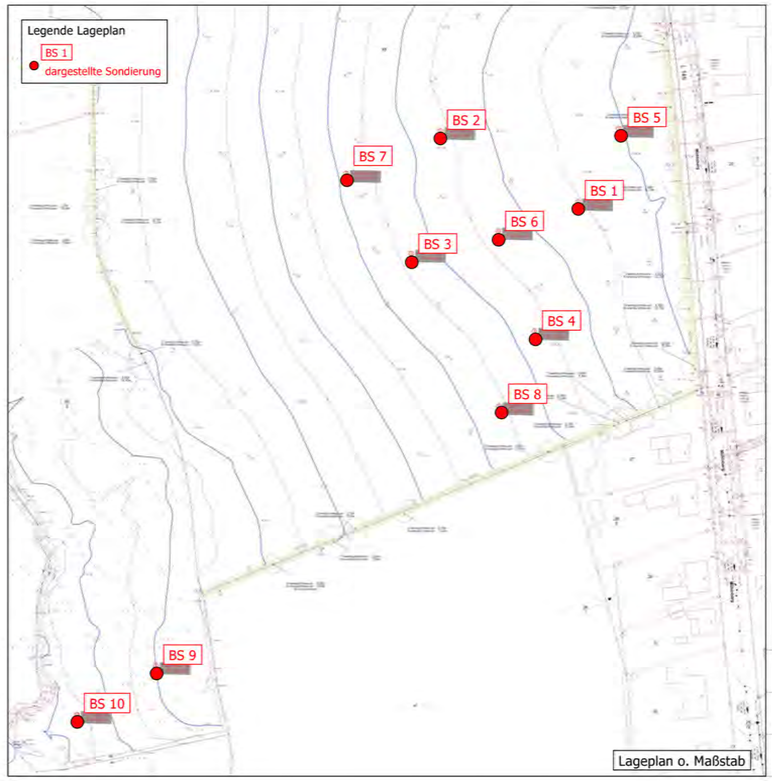
Kleinrammbohrung Nr.:	**1 - 10**
Bohrunternehmer:	**selbst**
Bodenansprache:	**M. Urfels**
Bohrverfahren:	**Kleinrammbohrung**
Bohrgerät:	**nach DIN EN 22475-1**
Bohrlochdurchmesser:	**80 – 40 mm**
Verrohrung:	**nein**
Gebohrt am:	**10.05.2021, 12.06.2021**

Auftraggeber:

Gemeinde Schafstedt über Amt Mitteldithmarschen

SCHNOOR + BRAUER • BOVENAUER STR. 4 • 24796 BREDENBEK • TEL (04334) 18168-0 • FAX 18168-22

Datei: H:\AUF_2021\0292-21\Zeichnungen\0292-21-Profile-01.bop



Legende Bodenarten und Konsistenzen(Auszug aus DIN 4123)

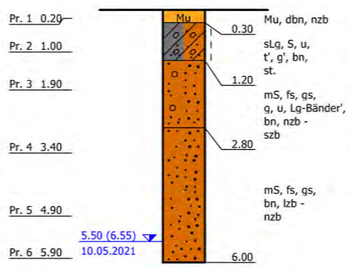
steif
weich - steif

Mu Mu (Mutterboden)	S (Sand)	H (Torf)
A A (Auffüllung)	fS (Feinsand)	F (Mudde)
G (Kies)	mS (Mittelsand)	HF (Torfmudde)
fG (Feinkies)	gS (Grobsand)	Klei (Klei)
mG (Mittelkies)	U (Schluff)	Lg (Geschiebelehm)
gG (Grobkies)	T (Ton)	Mg (Geschiebemergel)

BS 7

UTM 32519126.66 / 5993192.98

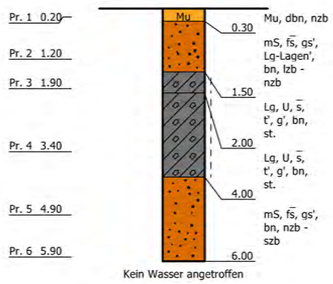
12.05 mNHN



BS 2

UTM 32519166.76 / 5993211.07

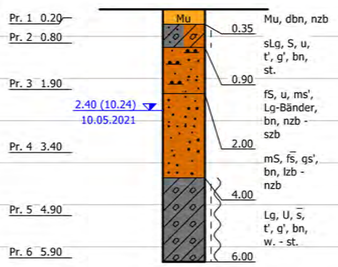
13.34 mNHN



BS 3

UTM 32519154.26 / 5993158.70

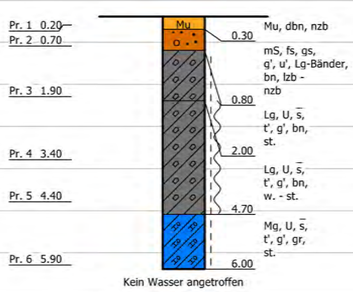
12.64 mNHN



BS 6

UTM 32519191.43 / 5993168.38

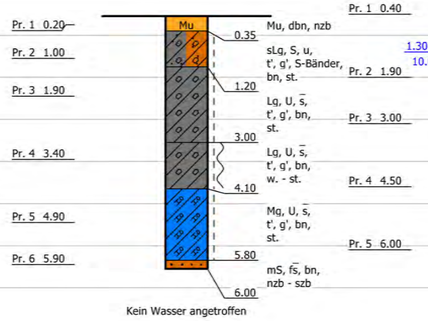
13.61 mNHN



BS 1

UTM 32519225.35 / 5993180.77

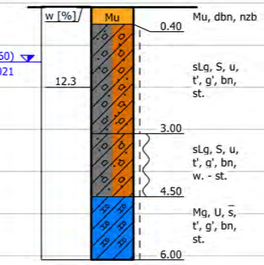
14.45 mNHN



BS 5

UTM 32519242.63 / 5993212.27

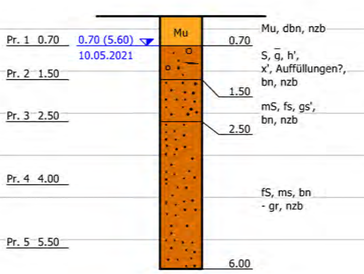
14.90 mNHN



BS 10

UTM 32519012.23 / 5992962.83

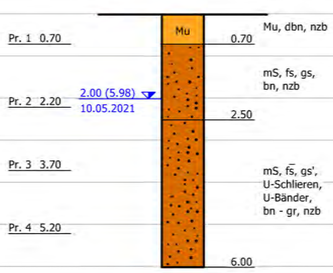
6.30 mNHN



BS 9

UTM 32519045.52 / 5992983.68

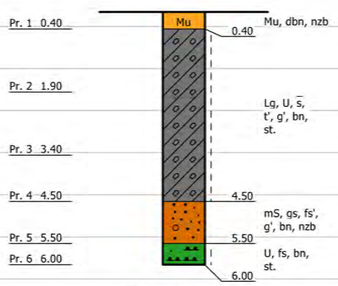
7.98 mNHN



BS 8

UTM 32519191.67 / 5993094.19

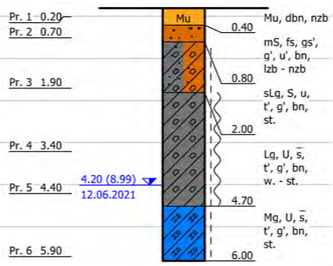
12.34 mNHN



BS 4

UTM 32519206.54 / 5993125.82

13.19 mNHN



Bohrpunktlagen in UTM/ETRS89-Koordinaten (Genauigkeit: Lage +/-2 cm; Höhe +/-4 cm). Die angegebenen Koordinaten sind maßgeblich. Die tatsächliche Lage der Bohrpunkte ist aus den UTM-Werten herzuleiten. Die Lage der Bohrpunkte ist nur skizzenhaft aufgetragen.

Legende allgemein + Grundwasser

- Aufbewahrungszeit der Proben mind. 3 Monate
- Geländelinien geradlinig interpoliert
- Grundwasserstände sind nicht ausgepegelt !
- 2,45 / 30.05.00 GW Bohrende

GSB
GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG
Bovenauer Str. 4
24796 Bredenbek
www.gsb.sh
info@gsb.sh
04334 / 18 16 8 0 Fon
04334 / 18 16 8 22 Fax

BODENPROFILE gem. DIN 4023

Auftraggeber:
Gemeinde Schafstedt über Amt Mitteldithmarschen

Bauvorhaben:
Erschließung B-Plan Nr. 22
neues Wohngebiet an der Straße Möhlnbarg
25725 Schafstedt

Auftragsnummer:	0292-21
Anlage:	1.1
Maßstab:	1:100, Lageplan o. Maßstab
Bearbeiter:	mm/ba
Erstellungsdatum:	16.06.2021
Bohrdatum/Bohrtruppführer:	10.05.2021, 12.06.2021/ur

GSB GmbH & Co. KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Auftrags-Nr.: 0292-21

Anlage: 2.1

Seite 1

Vorhaben: Erschließung B-Plan Nr. 22 in 25725 Schafstedt

Bohrung BS 1 / Blatt: 1 Höhe: 14.45 mNHN Datum: 10.05.2021

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1] c) Beschaffenheit nach Bohrgut / d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang / e) Farbe f) Übliche Benennung / g) Geologische Benennung [1] / h) [1] Gruppe / i) Kalkgehalt				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben: Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
0.35	a) Mutterboden b) c) / d) nzb / e) dunkelbraun f) Mutterboden / g) / h) / i)					Pr.	1	0.20
1.20	a) sandiger Geschiebelehm, Sand, schluffig, schwach tonig, schwach kiesig, Sand-Bänder b) c) steif / d) / e) braun f) sandiger Geschiebelehm / g) / h) / i)					Pr.	2	1.00
3.00	a) Schluff, stark sandig, schwach tonig, schwach kiesig b) c) steif / d) / e) braun f) Geschiebelehm / g) / h) / i)					Pr.	3	1.90
4.10	a) Schluff, stark sandig, schwach tonig, schwach kiesig b) c) weich - steif / d) / e) braun f) Geschiebelehm / g) / h) / i)					Pr.	4	3.40
5.80	a) Schluff, stark sandig, schwach tonig, schwach kiesig b) c) steif / d) / e) braun f) Geschiebemergel / g) / h) / i) ++					Pr.	5	4.90

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

GSB GmbH & Co. KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Auftrags-Nr.: 0292-21

Anlage: 2.1

Seite 2

Vorhaben: Erschließung B-Plan Nr. 22 in 25725 Schafstedt

Bohrung BS 1 / Blatt: 2 Höhe: 14.45 mNHN Datum: 10.05.2021

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
6.00	a) Mittelsand, stark feinsandig b)				kein Wasser, nach Beendigung der Sondierung	Pr.	6	5.90
	c)	d) nzb - szb	e) braun					
	f) Mittelsand	g)	h)	i) ++				
	a) b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a) b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a) b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a) b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

GSB GmbH & Co. KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Auftrags-Nr.: 0292-21

Anlage: 2.1
Seite 3

Vorhaben: Erschließung B-Plan Nr. 22 in 25725 Schafstedt

Bohrung BS 2 / Blatt: 1 Höhe: 13.34 mNHN Datum: 10.05.2021

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.30	a) Mutterboden b) c)	d) nzb	e) dunkelbraun			Pr.	1	0.20
	f) Mutterboden	g)	h)	i)				
1.50	a) Mittelsand, stark feinsandig, schwach grobsandig, sehr schwach Lehm-Lagen b) c)	d) lzb - nzb	e) braun			Pr.	2	1.20
	f) Mittelsand	g)	h)	i)				
2.00	a) Schluff, stark sandig, schwach tonig, schwach kiesig b) c) steif	d)	e) braun			Pr.	3	1.90
	f) Geschiebelehm	g)	h)	i)				
4.00	a) Schluff, stark sandig, schwach tonig, schwach kiesig b) c) steif	d)	e) braun			Pr.	4	3.40
	f) Geschiebelehm	g)	h)	i)				
6.00	a) Mittelsand, stark feinsandig, schwach grobsandig b) c)	d) nzb - szb	e) braun		kein Wasser, nach Beendigung der Sondierung	Pr. Pr.	5 6	4.90 5.90
	f) Mittelsand	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

GSB GmbH & Co. KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Auftrags-Nr.: 0292-21

Anlage: 2.1

Seite 4

Vorhaben: Erschließung B-Plan Nr. 22 in 25725 Schafstedt

Bohrung BS 3 / Blatt: 1 Höhe: 12.64 mNHN Datum: 10.05.2021

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1] c) Beschaffenheit nach Bohrgut f) Übliche Benennung	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang g) Geologische Benennung [1]	e) Farbe h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt	Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
0.35	a) Mutterboden b) c) f) Mutterboden	d) nzb g)	e) dunkelbraun h)	i)		Pr.	1	0.20
0.90	a) sandiger Geschiebelehm, Sand, schluffig, schwach tonig, schwach kiesig b) c) steif f) sandiger Geschiebelehm	d) g)	e) braun h)	i)		Pr.	2	0.80
2.00	a) Feinsand, schluffig, schwach mittelsandig, Lehm-Bänder b) c) f) Feinsand	d) nzb - szb g)	e) braun h)	i)		Pr.	3	1.90
4.00	a) Mittelsand, stark feinsandig, schwach grobsandig b) c) f) Mittelsand	d) lzb - nzb g)	e) braun h)	i)		Pr.	4	3.40
6.00	a) Schluff, stark sandig, schwach tonig, schwach kiesig b) c) weich - steif f) Geschiebelehm	d) g)	e) braun h)	i)	GW (2.40), nach Beendigung der Sondierung	Pr. Pr.	5 6	4.90 5.90

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

GSB GmbH & Co. KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Auftrags-Nr.: 0292-21

Anlage: 2.1

Seite 5

Vorhaben: Erschließung B-Plan Nr. 22 in 25725 Schafstedt

Bohrung BS 4 / Blatt: 1 Höhe: 13.19 mNHN Datum: 12.06.2021

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1] c) Beschaffenheit nach Bohrgut f) Übliche Benennung	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang g) Geologische Benennung [1]	e) Farbe h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt	Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
0.40	a) Mutterboden b) c) f) Mutterboden	d) nzb g)	e) dunkelbraun h)	i)		Pr.	1	0.20
0.80	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig, schwach kiesig, schwach schluffig b) c) f) Mittelsand	d) lzb - nzb g)	e) braun h)	i)		Pr.	2	0.70
2.00	a) sandiger Geschiebelehm, Sand, schluffig, schwach tonig, schwach kiesig b) c) steif f) sandiger Geschiebelehm	d) g)	e) braun h)	i)		Pr.	3	1.90
4.70	a) Schluff, stark sandig, schwach tonig, schwach kiesig b) c) weich - steif f) Geschiebelehm	d) g)	e) braun h)	i)		Pr. Pr.	4 5	3.40 4.40
6.00	a) Schluff, stark sandig, schwach tonig, schwach kiesig b) c) steif f) Geschiebemergel	d) g)	e) braun h)	i) ++	GW (4.20), nach Beendigung der Sondierung	Pr.	6	5.90

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

GSB GmbH & Co. KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Auftrags-Nr.: 0292-21

Anlage: 2.1

Seite 6

Vorhaben: Erschließung B-Plan Nr. 22 in 25725 Schafstedt

Bohrung BS 5 / Blatt: 1 Höhe: 14.90 mNHN Datum: 10.05.2021

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1] c) Beschaffenheit nach Bohrgut f) Übliche Benennung	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang g) Geologische Benennung [1]	e) Farbe h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt	Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
0.40	a) Mutterboden b) c) f) Mutterboden	d) nzb g)	e) dunkelbraun h)	i)		Pr.	1	0.40
3.00	a) sandiger Geschiebelehm, Sand, schluffig, schwach tonig, schwach kiesig b) c) steif f) sandiger Geschiebelehm	d) g)	e) braun h)	i)		Pr. Pr.	2 3	1.90 3.00
4.50	a) sandiger Geschiebelehm, Sand, schluffig, schwach tonig, schwach kiesig b) c) weich - steif f) sandiger Geschiebelehm	d) g)	e) braun h)	i)		Pr.	4	4.50
6.00	a) Schluff, stark sandig, schwach tonig, schwach kiesig b) c) steif f) Geschiebemergel	d) g)	e) braun h)	i) ++	GW (1.30), nach Beendigung der Sondierung	Pr.	5	6.00
	a) b) c) f)	d) g)	e) h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

GSB GmbH & Co. KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Auftrags-Nr.: 0292-21

Anlage: 2.1

Vorhaben: Erschließung B-Plan Nr. 22 in 25725 Schafstedt

Bohrung BS 6 / Blatt: 1 Höhe: 13.61 mNHN Datum: 10.05.2021

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1] c) Beschaffenheit nach Bohrgut / d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang / e) Farbe f) Übliche Benennung / g) Geologische Benennung [1] / h) [1] Gruppe / i) Kalkgehalt				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben: Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
0.30	a) Mutterboden b) c) / d) nzb / e) dunkelbraun f) Mutterboden / g) / h) / i)					Pr.	1	0.20
0.80	a) Mittelsand, feinsandig, grobsandig, schwach kiesig, schwach schluffig, Lehm-Bänder b) c) / d) lzb - nzb / e) braun f) Mittelsand / g) / h) / i)					Pr.	2	0.70
2.00	a) Schluff, stark sandig, schwach tonig, schwach kiesig b) c) steif / d) / e) braun f) Geschiebelehm / g) / h) / i)					Pr.	3	1.90
4.70	a) Schluff, stark sandig, schwach tonig, schwach kiesig b) c) weich - steif / d) / e) braun f) Geschiebelehm / g) / h) / i)					Pr. Pr.	4 5	3.40 4.40
6.00	a) Schluff, stark sandig, schwach tonig, schwach kiesig b) c) steif / d) / e) grau f) Geschiebemergel / g) / h) / i) ++				kein Wasser, nach Beendigung der Sondierung	Pr.	6	5.90

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

GSB GmbH & Co. KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Auftrags-Nr.: 0292-21

Anlage: 2.1

Seite 8

Vorhaben: Erschließung B-Plan Nr. 22 in 25725 Schafstedt

Bohrung BS 7 / Blatt: 1 Höhe: 12.05 mNHN Datum: 10.05.2021

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung 1)					Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung 1)	h) 1) Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.30	a) Mutterboden					Pr.	1	0.20
	b)							
	c)	d) nzb	e) dunkelbraun					
	f) Mutterboden	g)	h)	i)				
1.20	a) sandiger Geschiebelehm, Sand, schluffig, schwach tonig, schwach kiesig					Pr.	2	1.00
	b)							
	c) steif	d)	e) braun					
	f) sandiger Geschiebelehm	g)	h)	i)				
2.80	a) Mittelsand, feinsandig, grobsandig, kiesig, schluffig, schwach Lehm-Bänder					Pr.	3	1.90
	b)							
	c)	d) nzb - szb	e) braun					
	f) Mittelsand	g)	h)	i)				
6.00	a) Mittelsand, feinsandig, grobsandig				GW (5.50), nach Beendigung der Sondierung	Pr. Pr. Pr.	4 5 6	3.40 4.90 5.90
	b)							
	c)	d) lzb - nzb	e) braun					
	f) Mittelsand	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

GSB GmbH & Co. KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Auftrags-Nr.: 0292-21

Anlage: 2.1

Seite 9

Vorhaben: Erschließung B-Plan Nr. 22 in 25725 Schafstedt

Bohrung BS 8 / Blatt: 1 Höhe: 12.34 mNHN Datum: 10.05.2021

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1] c) Beschaffenheit nach Bohrgut / d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang / e) Farbe f) Übliche Benennung / g) Geologische Benennung [1] / h) [1] Gruppe / i) Kalkgehalt				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben: Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
0.40	a) Mutterboden b) c) / d) nzb / e) dunkelbraun f) Mutterboden / g) / h) / i)					Pr.	1	0.40
4.50	a) Schluff, stark sandig, schwach tonig, schwach kiesig b) c) steif / d) / e) braun f) Geschiebelehm / g) / h) / i)					Pr. Pr. Pr.	2 3 4	1.90 3.40 4.50
5.50	a) Mittelsand, grobsandig, schwach feinsandig, schwach kiesig b) c) / d) nzb / e) braun f) Mittelsand / g) / h) / i)					Pr.	5	5.50
6.00	a) Schluff, feinsandig b) c) steif / d) / e) braun f) Schluff / g) / h) / i)				kein Wasser, nach Beendigung der Sondierung	Pr.	6	6.00
	a) b) c) / d) / e) f) / g) / h) / i)							

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

GSB GmbH & Co. KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Auftrags-Nr.: 0292-21

Anlage: 2.1

Seite 10

Vorhaben: Erschließung B-Plan Nr. 22 in 25725 Schafstedt

Bohrung BS 9 / Blatt: 1 Höhe: 7.98 mNHN Datum: 10.05.2021

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1] c) Beschaffenheit nach Bohrgut f) Übliche Benennung	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang g) Geologische Benennung [1]	e) Farbe h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt	Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
0.70	a) Mutterboden b) c) f) Mutterboden	d) nzb g)	e) dunkelbraun h)	i)		Pr.	1	0.70
2.50	a) Mittelsand, feinsandig, grobsandig b) c) f) Mittelsand	d) nzb g)	e) braun h)	i)		Pr.	2	2.20
6.00	a) Mittelsand, stark feinsandig, schwach grobsandig, Schluff-Schlieren, Schluff-Bänder b) c) f) Mittelsand	d) nzb g)	e) braun - grau h)	i)	GW (2.00), nach Beendigung der Sondierung	Pr. Pr.	3 4	3.70 5.20
	a) b) c) f)	d) g)	e) h)	i)				
	a) b) c) f)	d) g)	e) h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

GSB GmbH & Co. KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Auftrags-Nr.: 0292-21

Anlage: 2.1

Seite 11

Vorhaben: Erschließung B-Plan Nr. 22 in 25725 Schafstedt

Bohrung BS 10 / Blatt: 1 Höhe: 6.30 mNHN Datum: 10.05.2021

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1] c) Beschaffenheit nach Bohrgut / d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang / e) Farbe f) Übliche Benennung / g) Geologische Benennung [1] / h) [1] Gruppe / i) Kalkgehalt				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben: Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
0.70	a) Mutterboden b) c) / d) nzb / e) dunkelbraun f) Mutterboden / g) / h) / i)					Pr.	1	0.70
1.50	a) Sand, stark kiesig, schwach humos, schwach steinig, Auffüllungen? b) c) / d) nzb / e) braun f) Sand / g) / h) / i)					Pr.	2	1.50
2.50	a) Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig b) c) / d) nzb / e) braun f) Mittelsand / g) / h) / i)					Pr.	3	2.50
6.00	a) Feinsand, mittelsandig b) c) / d) nzb / e) braun - grau f) Feinsand / g) / h) / i)				GW (0.70), nach Beendigung der Sondierung	Pr. Pr.	4 5	4.00 5.50
	a) b) c) / d) / e) f) / g) / h) / i)							

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Gemeinde Schafstedt

Bebauungsplans Nr. 22

für das Gebiet westlich der Straße Möhlnbarg (L145) und östlich des Mühlenbaches (Teilfläche von Nordloh)

Anlage 3 zur Begründung

Wasserhaushaltsbilanz, Fachplanungen Ordner

Auftraggeber
Gemeinde Schafstedt
Über das
Amt Mitteldithmarschen
Hindenburgstraße 18
25704 Meldorf

Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz

Aufgrund immer schneller voranschreitender Oberflächenversiegelung, gibt das Land Schleswig-Holstein vor, dass im Zuge der Bauleitplanung bereits das Thema „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ behandelt wird. Somit soll sichergestellt werden, dass das Thema Wasserwirtschaft in der Planung von neuen Erschließungsgebieten oder der baulichen Umfunktionierung von Gebieten rechtzeitig berücksichtigt wird.

Im Bereich des geplanten B.-Plans Nr. 22 in der Gemeinde Schafstedt (Kreis Dithmarschen) soll ein neues Wohngebiet erschlossen werden. Die Gesamtfläche des Planungsraumes beträgt rd. 2,6 ha. Ziel bei der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz soll sein, dass der potenziell naturnahe Wasserhaushalt auch nach Erschließung aufrechterhalten wird. Hierzu kann eine Wasserhaushaltsbilanzierung mit einer vom Land Schleswig-Holstein zur Verfügung gestellten Software durchgeführt werden.

Bei der Wasserhaushaltsbilanzierung für den B.-Plan Nr. 22 in der Gemeinde Schafstedt wurde in der Software zunächst festgelegt, dass der betrachtete Planungsraum aufgrund seiner gleichartigen Bebauung in einem Teilgebieten abgebildet werden kann. Der Planungsraum befindet sich gemäß Software im Bereich Dithmarschen Ost (G-3), wie Abbildung 1 zeigt.

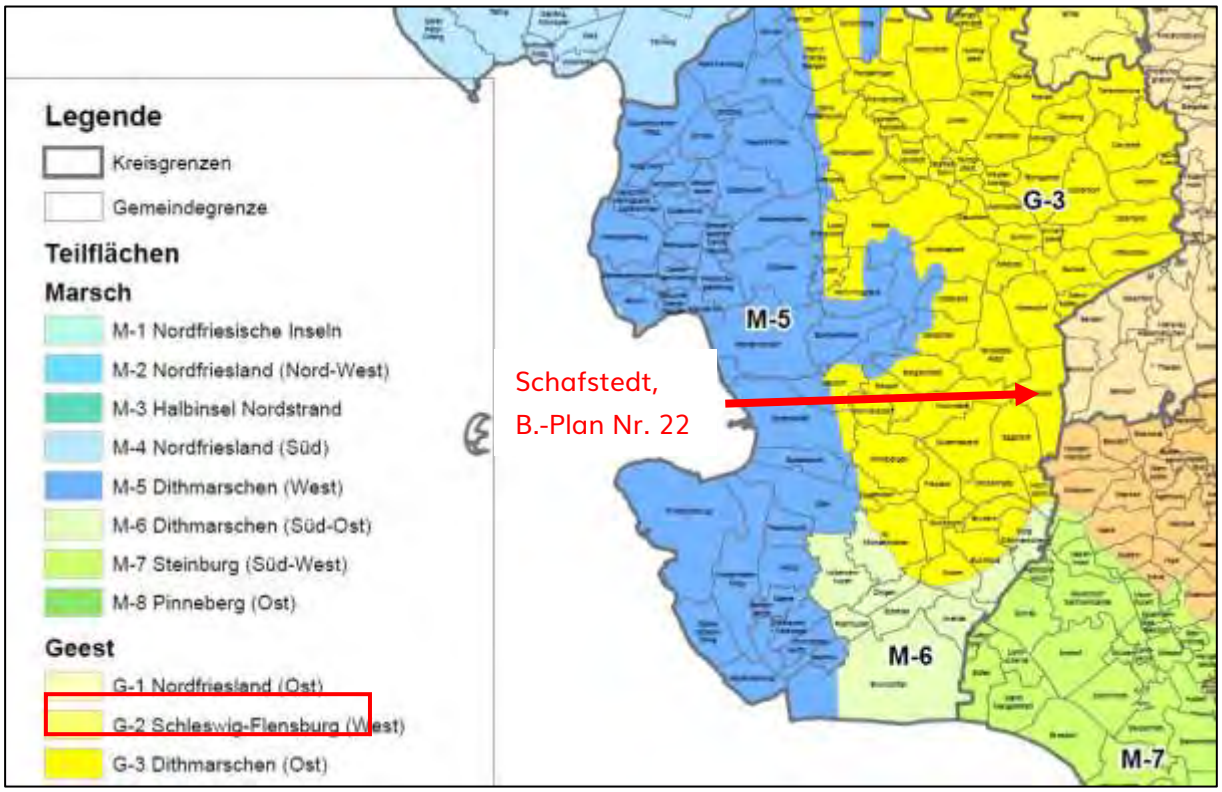


Abbildung 1: Flächeneinteilung mit homogener Niederschlags- und Verdunstungshöhe (Ausschnitt Kreis Dithmarschen)

Um die voraussichtlichen Veränderungen des Wasserhaushaltes im betrachteten Gebiet gegenüber dem potentiell naturnahen Zustand abbilden zu können, müssen diese zunächst dargestellt werden. Hierzu werden die zu erwartenden versiegelten Flächen ermittelt, die als Grundlage in die weitere Berechnung eingehen. Grundlage liefert hier der Bebauungsplan bzw. die bereits bekannte Erschließungsplanung. Die angesetzten Flächenanteile für den betrachteten Planungsraum sind Anlage 1 zu entnehmen. Die Grundlage für die ermittelten Flächengrößen liefert der Lageplan Straßenbau in Anlage 4, in dem die einzelnen Flächenanteile ersichtlich sind.

In einem nächsten Schritt werden den festgelegten Flächen die vorgesehenen Maßnahmen zur Behandlung des Regenabflusses zugeordnet. Die im B.-Plan Nr. 22 in der Gemeinde Schafstedt gewählte Zuordnung kann Anlage 2 entnommen werden. Aus diesen ist ersichtlich, dass als Maßnahme für die Behandlung des Regenabflusses überwiegend ein neu herzustellendes, naturnah angelegtes Grabensystem mit natürlichen Überflutungsbereichen angesetzt wurde. Über dieses Grabensystem wird das Wasser zurückgehalten und gedrosselt über eine Rohrleitung DN 150 mm in die bestehenden offenen Vorfluter in Richtung Mühlenbach abgeführt.

Da das Regelwerk keine Entwässerungsgräben mit Rückhaltefunktion als Maßnahme zur Behandlung des Niederschlagswassers beinhaltet, wurde in der Software eine neue Maßnahme mit der Bezeichnung „Rückhaltegraben“ hinterlegt und mit a-g-v-Werten versehen. Die angesetzten a-g-v-Werte setzen sich auf Grundlage der in der Software hinterlegten Anteile für Regenrückhaltebecken (Erdbauweise) und Mulden-/Beckenversickerung wie folgt zusammen:

Zunächst werden die a-g-v-Werte für Regenrückhaltebecken (Erdbauweise) und Mulden-/Beckenversickerung herangezogen (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Anteil der a-g-v-Werte für Rückhaltebecken und Mulden-/Beckenversickerung gem. A-RW 1

Maßnahme	**a-Wert [%]**	**g-Wert [%]**	**v-Wert [%]**
Rückhaltebecken	97	0	3
Mulden-/Beckenversickerung	0	87	13
Summe	**97**	**87**	**16**

Die Summen der einzelnen a-g-v-Werte werden dann auf insgesamt 200% anteilig umgerechnet:

$$a_{Graben} = \frac{97\%}{200\%} * 100\% = 48\%$$

$$g_{Graben} = \frac{87\%}{200\%} * 100\% = 44\%$$

$$v_{Graben} = \frac{16\%}{200\%} * 100\% = 8\%$$

Die ermittelten Anteile für die a-g-v-Werte des Rückhaltegrabens wurden dann in die Software übernommen.

Im nächsten Berechnungsschritt werden die vorgenommenen Eingaben dann hinsichtlich ihrer Abweichung zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt für jedes einzelne Teilgebiet bewertet. Die Berechnungsergebnisse können ebenfalls den in Anlage 2 hinterlegten Eingangswerten entnommen werden. Diese zeigen die Abweichungen gegenüber dem potentiell naturnahen Wasserhaushalt. Ausschlaggebend ist die Beurteilung des gesamten Planungsraumes. Da es im vorliegenden B.-Plan nur ein Teilgebiet gibt, stellt die Bilanz des Teilgebietes auch die Gesamtbilanz des Planungsraumes dar. Diese ist dem Ergebnisbericht „Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz“ in Anlage 3 zu entnehmen.

Dem Ergebnisbericht zur Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz für das gesamte B.-Plangebiet in Anlage 3 kann entnommen werden, dass es durch die geplante Erschließung des B.-Plans Nr. 22 in der Gemeinde Schafstedt hinsichtlich der a- und v-Werte (Ableitung und Verdunstung) zu einer Abweichung gegenüber dem potenziell naturnahen Wasserhaushalt von > ±5% aber ≤ ±15% kommt. Die Abweichung beim g-Wert (Versickerung) ist gemäß Berechnung < ±5% Demnach sind gemäß „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ nachfolgende Nachweise zu führen:

1. Nachweis der Einhaltung des Bordvollen Abflusses
2. Nachweis der Vermeidung von Erosion

Für den vorliegenden B.-Plan werden die geforderten Nachweise wie folgt geführt:

1. Der Nachweis zur Einhaltung des bordvollen Abflusses gilt als erbracht, da das im B.-Plan gesammelte und dann über Rohrleitungen abgeführte Niederschlagswasser in einen Rückhaltegraben eingeleitet und dann gedrosselt an die offene Vorflut abgeleitet wird. Aufgrund der geringen Einleitmenge gilt der Nachweis als erbracht.
2. Nachweis der Vermeidung von Erosion kann aus den unter 1. genannten Gründen entfallen.

aufgestellt: Albersdorf, den 12.08.2021

M. Eng. Arndt von Drathen

Anlagen:

1. Bestimmung der Eingangsgrößen zum Nachweis des potentiell naturnahen Wasserhaushaltes
2. Zusammenstellung der Eingangsgrößen für TG_1
3. Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz, Kurzbericht
4. Lageplan Flächenanteile

Gemeinde Schafstedt

Erschließung B.-Plan Nr. 22

Stand: 15.09.2021

Bestimmung der Eingangsgrößen zum Nachweis des potentiell naturnahen Wasserhaushaltes gem. "Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser, Teil 1 Mengenbewirtschaftung (A-RW1)

TG_1

Strukturdaten Bebauungsplan			
Gesamtgröße des Planungsraumes	A_P	[ha]	2,645
Anzahl der Baugrundstücke	n_B	[Stck]	25
mittlere Grundstücksgröße	A_G	[m²]	851
zugelassene GRZ	p_{GRZ}	[-]	-

Versiegelte Oberflächen			
Art	**Anteil [%]**	**Gebäudegröße [m²]**	**Summe [ha]**
Hauptgebäude			
Steildach	80	180	0,360
Flachdach	10	180	0,045
Gründach (extensiv)	10	180	0,045
Gründach (intensiv)		0	0,000
Nebengebäude			
Steildach	10	50	0,013
Flachdach	80	50	0,100
Gründach (extensiv)	0	0	0,000
Gründach (intensiv)	10	50	0,013
sonstige Flächen (öffentlicher Verkehrsraum, Terrassen, Auffahrten, etc.)			
Asphalt, Beton			0,139
Pflaster mit dichten Fugen			0,000
Pflaster mit offenen Fugen			0,119
durchlässiges Pflaster			0,000
wassergebundene Deckschicht			0,028
Straße mit 80% Baumüberdeckung			0,000
Pflaster mit offenen Fugen (privat)			0,375
neue Fläche 2			0,000

Zusammenstellung der befestigten Flächen		
Fläche 1	Steildach	0,373
Fläche 2	Flachdach	0,145
Fläche 3	Gründach (extensiv)	0,045
Fläche 4	Gründach (intensiv)	0,013
Fläche 5	Asphalt, Beton	0,139
Fläche 6	Pflaster mit dichten Fugen	0,000
Fläche 7	Pflaster mit offenen Fugen	0,119
Fläche 8	durchlässiges Pflaster	0,000
Fläche 9	wassergebundene Deckschicht	0,028
Fläche 10	Straße mit 80% Baumüberdeckung	0,000
Fläche 11	Pflaster mit offenen Fugen (privat)	0,375

Summe versiegelte Flächen	**A_u**	**[ha]**	**1,237**
Summe unbefestigte Fläche	**A_{unb}**	**[ha]**	**1,408**

Wasserhaushaltsbilanz Teileinzugsgebiet

Teileinzugsgebiet: **TG_1**

Einzugsgebiet: **Schafstedt_BP_22**
Naturraum: **Geest**
Landkreis/Region: **Dithmarschen Ost (G-3)**

Größe: **2,645 ha**

Potentiell naturnaher Referenzzustand des Teileinzugsgebietes

Größe der Fläche: **2,645 ha**
a-g-v-Werte: **a: 1,20 % 0,032 ha** **g: 44,60 % 1,180 ha** **v: 54,20 % 1,434 ha**

Nicht versiegelte (natürliche) Fläche im veränderten Zustand

Größe der Fläche: **1,408 ha**
a-g-v-Werte: **a: 1,20 % 0,017 ha** **g: 44,60 % 0,628 ha** **v: 54,20 % 0,763 ha**

Teilfläche Nr. 1:

Flächentyp: **Steildach**
Größe der Teilfläche: **0,373 ha**
a-g-v-Werte: **a: 85,00 % 0,317 ha** **g: 0,00 % 0,000 ha** **v: 15,00 % 0,056 ha**

Maßnahme: **Rueckhaltegraben**
a-g-v-Werte: **a: 48,00 % 0,152 ha** **g: 44,00 % 0,140 ha** **v: 8,00 % 0,025 ha**

Teilfläche Nr. 2:

Flächentyp: **Flachdach**
Größe der Teilfläche: **0,145 ha**
a-g-v-Werte: **a: 75,00 % 0,109 ha** **g: 0,00 % 0,000 ha** **v: 25,00 % 0,036 ha**

Maßnahme: **Rueckhaltegraben**
a-g-v-Werte: **a: 48,00 % 0,052 ha** **g: 44,00 % 0,048 ha** **v: 8,00 % 0,009 ha**

Teilfläche Nr. 3:

Flächentyp: **Gründach (extensiv) Substratschicht bis 15cm**
Größe der Teilfläche: **0,045 ha**
a-g-v-Werte: **a: 65,00 % 0,029 ha** **g: 0,00 % 0,000 ha** **v: 35,00 % 0,016 ha**

Maßnahme: **RW-Nutzung (Haushalt)**
a-g-v-Werte: **a: 12,00 % 0,004 ha** **g: 88,00 % 0,026 ha** **v: 0,00 % 0,000 ha**

Teilfläche Nr. 4:

Flächentyp:	**Gründach (intensiv) Substratschicht ab 15cm**		
Größe der Teilfläche:	**0,013 ha**		
a-g-v-Werte:	**a: 30,00 % 0,004 ha**	**g: 0,00 % 0,000 ha**	**v: 70,00 % 0,009 ha**
Maßnahme:	**Rueckhaltegraben**		
a-g-v-Werte:	**a: 48,00 % 0,002 ha**	**g: 44,00 % 0,002 ha**	**v: 8,00 % 0,000 ha**

Teilfläche Nr. 5:

Flächentyp:	**Asphalt, Beton**		
Größe der Teilfläche:	**0,139 ha**		
a-g-v-Werte:	**a: 75,00 % 0,104 ha**	**g: 0,00 % 0,000 ha**	**v: 25,00 % 0,035 ha**
Maßnahme:	**Rueckhaltegraben**		
a-g-v-Werte:	**a: 48,00 % 0,050 ha**	**g: 44,00 % 0,046 ha**	**v: 8,00 % 0,008 ha**

Teilfläche Nr. 6:

Flächentyp:	**Pflaster mit offenen Fugen**		
Größe der Teilfläche:	**0,119 ha**		
a-g-v-Werte:	**a: 35,00 % 0,042 ha**	**g: 50,00 % 0,060 ha**	**v: 15,00 % 0,018 ha**
Maßnahme:	**Rueckhaltegraben**		
a-g-v-Werte:	**a: 48,00 % 0,020 ha**	**g: 44,00 % 0,018 ha**	**v: 8,00 % 0,003 ha**

Teilfläche Nr. 7:

Flächentyp:	**wassergebundene Deckschicht**		
Größe der Teilfläche:	**0,028 ha**		
a-g-v-Werte:	**a: 50,00 % 0,014 ha**	**g: 20,00 % 0,006 ha**	**v: 30,00 % 0,008 ha**
Maßnahme:	**Rueckhaltegraben**		
a-g-v-Werte:	**a: 48,00 % 0,007 ha**	**g: 44,00 % 0,006 ha**	**v: 8,00 % 0,001 ha**

Teilfläche Nr. 8:

Flächentyp:	**Pflaster mit offenen Fugen**		
Größe der Teilfläche:	**0,375 ha**		
a-g-v-Werte:	**a: 35,00 % 0,131 ha**	**g: 50,00 % 0,188 ha**	**v: 15,00 % 0,056 ha**
Maßnahme:	**Rueckhaltegraben**		
a-g-v-Werte:	**a: 48,00 % 0,063 ha**	**g: 44,00 % 0,058 ha**	**v: 8,00 % 0,011 ha**

Teilfläche Nr. 9:

Flächentyp:			
Größe der Teilfläche:	**0,000 ha**		
a-g-v-Werte:	**a: 0,00 % 0,000 ha**	**g: 0,00 % 0,000 ha**	**v: 0,00 % 0,000 ha**

Maßnahme:
a-g-v-Werte: **a: 0,00 % 0,000 ha** **g: 0,00 % 0,000 ha** **v: 0,00 % 0,000 ha**

Teilfläche Nr. 10:

Flächentyp:
Größe der Teilfläche: **0,000 ha**
a-g-v-Werte: **a: 0,00 % 0,000 ha** **g: 0,00 % 0,000 ha** **v: 0,00 % 0,000 ha**

Maßnahme:
a-g-v-Werte: **a: 0,00 % 0,000 ha** **g: 0,00 % 0,000 ha** **v: 0,00 % 0,000 ha**

Zusammenfassung

Schritt 1a: Nicht versiegelte (natürliche) Fläche im veränderten Zustand

Größe der Fläche: **1,408 ha**
a-g-v-Werte: **a: 1,20 % 0,017 ha** **g: 44,60 % 0,628 ha** **v: 54,20 % 0,763 ha**

Schritt 1b: Versiegelte Fläche im veränderten Zustand

Größe der Fläche: **1,237 ha**
a-g-v-Werte: **(a: 60,64 % 0,750 ha)** **g: 20,42 % 0,253 ha** **v: 18,94 % 0,234 ha**

Schritt 2: Maßnahmen für den abflussbildenden Anteil

Größe der Fläche: **0,750 ha**
a-g-v-Werte: **a: 46,60 % 0,350 ha** **g: 45,72 % 0,343 ha** **v: 7,69 % 0,058 ha**

Summe veränderter Zustand

Größe der Fläche: **2,645 ha**
a-g-v-Werte: **a: 13,85 % 0,366 ha** **g: 46,26 % 1,223 ha** **v: 39,89 % 1,055 ha**

Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz: Fall 1

Zulässige Veränderung
a-g-v-Werte: (+5%) **a: 0,164 ha** **g: 1,312 ha** **v: 1,566 ha**

Zulässige Veränderung
a-g-v-Werte (-5%): **a: 0,000 ha** **g: 1,047 ha** **v: 1,301 ha**

Einhaltung
der Grenzwerte: **a: Änderung von +/- 5 % nicht eingehalten**
g: Änderung von +/- 5 % eingehalten
v: Änderung von +/- 5 % nicht eingehalten

Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz: Fall 2

Zulässige Veränderung a-g-v-Werte: (+15%)	**a: 0,428 ha**	**g: 1,576 ha**	**v: 1,830 ha**
Zulässige Veränderung a-g-v-Werte (-15%):	**a: 0,000 ha**	**g: 0,783 ha**	**v: 1,037 ha**

Einhaltung der Grenzwerte:

a: Änderung von +/- 15 % eingehalten
g: Änderung von +/- 15 % eingehalten
v: Änderung von +/- 15 % eingehalten

Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz

Einzugsgebiet: **Schafstedt_BP_22**
Naturraum: **Dithmarschen**
Landkreis/Region: **Dithmarschen Ost (G-3)**

Teileinzugsgebiete

Teileinzugsgebiet: **TG_1**
a-g-v-Werte: **a: 13,90 % 0,366 ha** **g: 46,30 % 1,223 ha** **v: 39,90 % 1,055 ha**

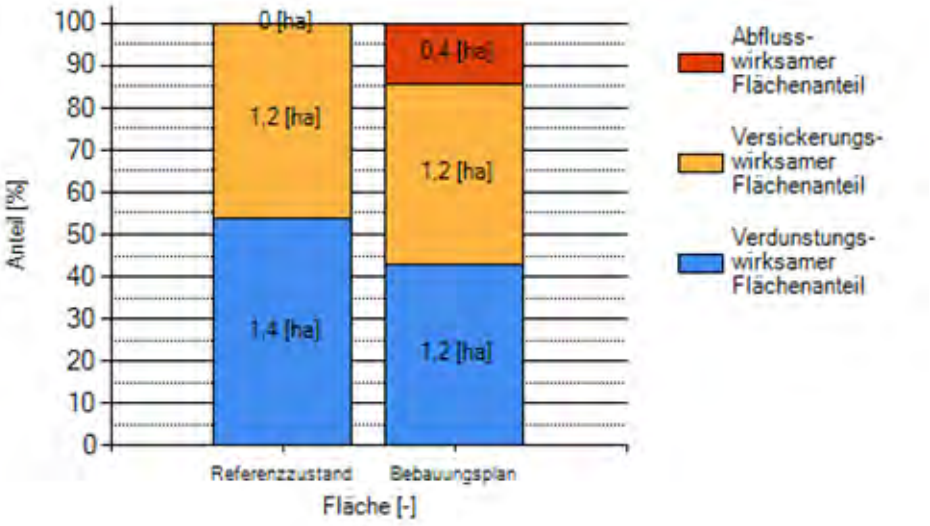
Gesamtes Einzugsgebiet

Gesamtfläche: **2,644 ha**
a-g-v-Werte: **a: 13,84 % 0,366 ha** **g: 46,26 % 1,223 ha** **v: 39,90 % 1,055 ha**

Potentiell naturnahes Einzugsgebiet (Referenzfläche)

Gesamtfläche: **2,644 ha**
a-g-v-Werte: **a: 1,20 % 0,032 ha** **g: 44,60 % 1,179 ha** **v: 54,20 % 1,433 ha**

Gegenüberstellung der Wasserhaushaltsbilanz (Referenzzustand/Bebauungsplan)



Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz: Fall 1

Zulässige Veränderung a-g-v-Werte: (+5%)	**a: 0,164 ha**	**g: 1,311 ha**	**v: 1,565 ha**
Zulässige Veränderung a-g-v-Werte (-5%):	**a: 0,000 ha**	**g: 1,047 ha**	**v: 1,301 ha**

Einhaltung der Grenzwerte:

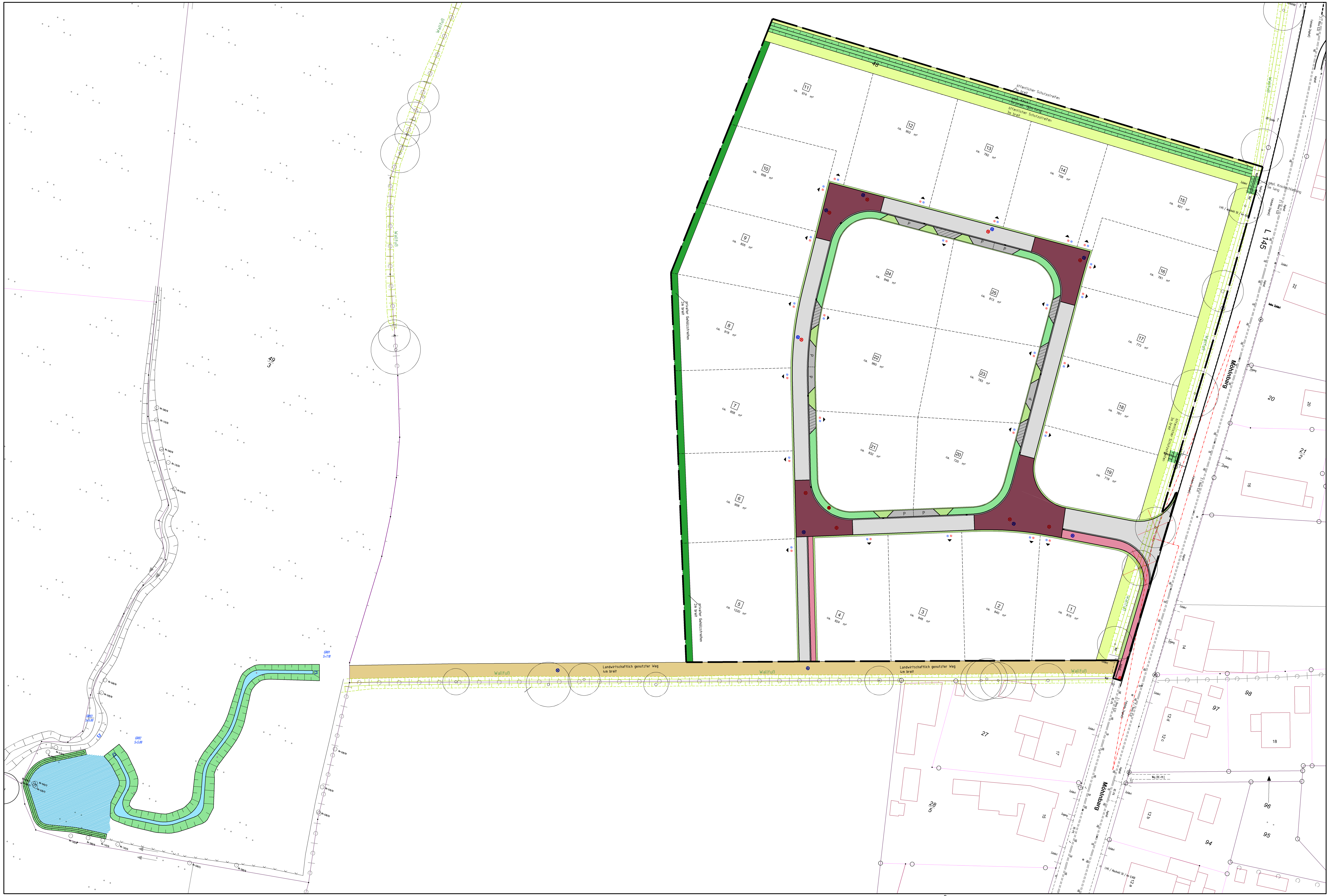
a: Änderung von +/- 5 % nicht eingehalten
g: Änderung von +/- 5 % eingehalten
v: Änderung von +/- 5 % nicht eingehalten

Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz: Fall 2

Zulässige Veränderung a-g-v-Werte: (+15%)	**a: 0,428 ha**	**g: 1,576 ha**	**v: 1,830 ha**
Zulässige Veränderung a-g-v-Werte (-15%):	**a: 0,000 ha**	**g: 0,783 ha**	**v: 1,036 ha**

Einhaltung der Grenzwerte:

a: Änderung von +/- 15 % eingehalten
g: Änderung von +/- 15 % eingehalten
v: Änderung von +/- 15 % eingehalten



Flächenanteile:

	Asphalt Befestigung (Fahrbahn)	1.272 m²
	Betonrechteckpflaster grau (Parken)	116 m²
	Betonrechteckpflaster grau (Zufahrten)	84 m²
	Betonrechteckpflaster grau (Rinne)	115 m²
	Betonrechteckpflaster rot (Gehweg)	184 m²
	Betonrechteckpflaster rot (Aufpflasterungen)	804 m²
	Pflanzinseln	78 m²
	Bankett	343 m²
	Schotterrasen	279 m²
	öffentlicher Schutzstreifen	1.031 m²
	gepl. Knick	478 m²
	vorh. Knick	385 m²
	privater Gehölzstreifen	383 m² *(in Grundstücksgröße enthalten)*
	Grundstücksfläche	21.278 m²
	gesamter B.-Plan:	**26.447 m²**
	Landwirtschaftlich genutzter Weg	923 m²
	gepl. Knick bei Vernässungsfläche	82 m²
	gepl. Graben	607 m²
	gepl. Vernässungsfläche	491 m²

N

Plangrundlage

Dem Lage- und Bestandsplan ist die aktuelle "Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)" hinterlegt. Die Genauigkeit richtet sich nach der jeweiligen Erstehungsgrundlage. (z.B. Vermessung oder Digitalisierung)
Koordinatensystem: ETRS89

Bestandsaufmaß:

vom 24.11.2020 durch das Vermessungsbüro Reinke, 25746 Heide

Maßstab 1:250

0 5 10 15 20 25 30 35 40

Index	Art der Änderung	Datum	Name

SASS&KOLLEGEN Ingenieurgemeinschaft
Grossers Allee 24
25767 Albersdorf
Tel. 0 48 35 - 97 77 0
Fax 0 48 35 - 97 77 22
info@sass-und-kollegen.de
www.sass-und-kollegen.de

Bvh. Nr.: 21002	Bauherr: Gemeinde Schafstedt
Zeichnungsnr.: 21002-2-1/JaLo SCHAF005.dwg	Bauvorhaben: Erschließung Bebauungsplan Nr. 22
PDF: *.pdf	Darstellung: Lageplan Straßenbau

Anl. 4.3 Vorentwurf	bearbeitet: A. von Drahten	Datum: 14.09.2021	Maßstab: 1:500
	gezeichnet: J. Loske-Thiele	Datum: 14.09.2021	
	geprüft:	Datum:	

Gemeinde Schafstedt

Bebauungsplans Nr. 22

für das Gebiet westlich der Straße Möhlnbarg (L145) und östlich des Mühlenbaches (Teilfläche von Nordloh)

Anlage 4 zur Begründung

Verträge zu den Ökokonten, Ausgleich

Auftraggeber
Gemeinde Schafstedt
Über das
Amt Mitteldithmarschen
Hindenburgstraße 18
25704 Meldorf

V e r t r a g

zwischen der

ecodots GmbH
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Flensburg, HRB 11312 FL
vertreten durch den Geschäftsführer Sven-Hermann Pohlmann
Rosenburger Weg 38, 25821 Bredstedt

im folgenden Vertragspartner zu 1. genannt

und der

Gemeinde Schafstedt
Dorfstraße 18, 25725 Schafstedt

im folgenden Vertragspartner zu 2. genannt

Vereinbarung

über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 11 (Städtebaulicher Vertrag) BauGB. § 9 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) gilt sinngemäß.

Vorbemerkung

Der Vertragspartner zu 1. hat mit dem bzw. den Grundstückseigentümern der zu Ausgleichsflächen entwickelten Flächen gesondert Nutzungsverträge geschlossen, nach denen er allein berechtigt ist, ein Ökokonto einzurichten und die Ökokontopunkte zu vermarkten.

§ 1
Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist die Übernahme der Entlassung von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zum Zwecke der Schaffung von Kompensationsmaßnahmen für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Baumaßnahmen.

Die Kompensation in Höhe von **5.040 Ökopunkten** erfolgt aus dem **Ökokonto** des Vertragspartners zu 1., geführt beim **Kreis Dithmarschen** unter den Aktenzeichen **680.01/2/4/109** im **Naturraum Geest**.

§ 2

Kompensationsumfang

(1) Der Vertragspartner zu 2. plant ein Bauvorhaben in der Gemeinde Schafstedt im Kreis Dithmarschen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Schafstedt aufgestellt.

(2) Nach den Vorgaben des Umweltberichts kann die Kompensation in Höhe von 5.040 m² über ein Ökokonto erbracht werden.

(3) Der Vertragspartner zu 1. nimmt dem Vertragspartner zu 2. gegen Zahlung von [redacted] EUR zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von 19 %, entspricht [redacted] EUR (entspricht einem Netto-Betrag von [redacted] EUR je Ökopunkt) die vorstehende Verpflichtung im Umfang von 5.040 Ökopunkten im Naturraum Geest ab. Er verpflichtet sich weiter, im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen die geforderte Kompensation auf seinen Flächen bzw. den ihm per Nutzungsvertrag überlassenen Flächen zu schaffen.

Der Vertragspartner zu 1. ist verpflichtet, die für den Erhalt der Ökopunkte erforderliche beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Untere Naturschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.

§ 3

Zahlungsbedingungen

Bereitstellungszeitpunkt der zu übertragenden Ökopunkte durch den Vertragspartner zu 1. ist das Datum des Vertragsabschlusses.

Mit Vertragsschluss verpflichtet sich der Vertragspartner zu 2. zur Zahlung des Kaufpreises der vereinbarten Ökopunkte, mithin [redacted] EUR zzgl. der gesetzlich gültigen Umsatzsteuer. Die Zahlung ist fällig innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsabschluss sowie Rechnungsstellung.

Nach Zahlung des vollständigen Kaufpreises werden die Ökopunkte vom Vertragspartner zu 2. abgerufen. Eine frühere Zahlung durch den Vertragspartner zu 2. und damit eine frühere Abrufung der Ökopunkte sind ausdrücklich möglich.

§ 4

Übertragung an Dritte

Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag können mit Zustimmung der jeweils anderen Partei ganz oder teilweise auf Dritte übertragen werden.

§ 5

Rücktritt und Anpassung des Vertrages

Der Vertragspartner zu 2. kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn die Planreife nach

§ 2 des Vertrages für das Bauvorhaben nicht erreicht wird. Damit entfallen die wechselseitigen Pflichten der Vertragspartner, insbesondere die Verpflichtungen des Vertragspartners zu 1. nach diesem Vertrag, die Übertragungsverpflichtung der Ökopunkte, sowie die Vergütungsverpflichtung des Trägers des Vorhabens nach § 3. Bereits geleistete Zahlungen sind zurückzugewähren.

Sofern der Vertragspartner zu 2. den Rücktritt erst nach dem 31.12.2021 erklärt, sind die bereits geleisteten Zahlungen zurückgewähren, dem Vertragspartner zu 1. steht jedoch eine Aufwandsentschädigung in Höhe von [redacted] EUR zu.

Gleiches gilt, sofern die Untere Naturschutzbehörde einer Verwendung der unter § 1 genannten Ökokonten für das o.g. Vorhaben nicht zustimmt. In diesem Fall steht dem Vertragspartner zu 1. jedoch keine Aufwandsentschädigung zu.

§ 6

Salvatorische Klausel

Einzelnichtigkeit

Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht.

Anpassungspflicht

Sollte dieser Vertrag eine Regelung nach Maß, Zahl oder Zeitdauer treffen, die sich als rechtswidrig oder unwirksam oder undurchführbar erweist, so tritt an die Stelle dieser Bestimmung das jeweils nächstgelegene gesetzlich zulässige oder durchführbare Maß (bzw. die entsprechende Zahl oder Zeitdauer). Im Falle der Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit sonstiger Bestimmungen werden die Parteien diese durch eine Regelung bzw. durch Regelungen ersetzen, die nach Maßgabe der in den Vorschriften des Vertragswerks niedergelegten Zielsetzungen und der beiderseitigen wohlverstandenen Interessenlage sowie der vertraglich erkennbaren Verteilung der Risiken und Lasten dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommt bzw. nahe kommen. Entsprechendes gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthalten sollte, welche die Vertragsparteien geschlossen hätten, wenn sie sie bedacht hätten, insbesondere, soweit es um für die Durchführung des Vertrages geht.

§ 7

Schlussbestimmungen

Schriftformklausel

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit und nicht bloß aus Beweisgründen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel selbst. Die Änderungen oder Ergänzungen sind ausdrücklich als solche unter Bezugnahme auf diesen Vertrag zu bezeichnen; ohne eine solche ausdrückliche Bezeichnung wird vermutet, dass ein Wille zur Änderung oder Ergänzung des Vertrages nicht besteht und es sich lediglich um Erklärungen im Rahmen der Ausführung des

Vertrages handelt. Auch eine übereinen längeren Zeitraum geübte Nachsicht oder stillschweigende Duldung eines Zustands gilt keinesfalls als Änderung des Vertrages.

Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in drei gleich lautenden Exemplaren ausgefertigt, von denen eines für den Vertragspartner zu 1., eines für den Vertragspartner zu 2. und eines für die Vorlage bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen bestimmt ist.

Nebenabreden

Dieser Vertrag stellt die gesamte Übereinkunft der Parteien in Bezug auf den Gegenstand des Vertrages dar. Etwaige allgemeine Geschäftsbedingungen der Vertragsparteien sind nicht Bestandteil dieses Vertrages. Unerwähnte Nebenabreden sind nicht getroffen.

Überschriften

Die in diesem Vertrag verwendeten Überschriften über den Abschnitten, Paragraphen und Absätzen dienen in erster Linie der Orientierung und systematischen Einordnung und erheben nicht den Anspruch, den kompletten Regelungsgehalt der jeweils nachstehenden Vereinbarungen wiederzugeben.

Deutsches Recht

Der Vertrag und seine Auslegung unterliegen ausschließlich deutschem Recht und der deutschen Gerichtsbarkeit. Verweist deutsches Recht auf ausländisches Recht, so ist diese Verweisung für den Vertrag unwirksam. Die für Auslegung und Vollzug verbindliche Vertragssprache ist Deutsch.

Bredstedt, den 15. JUNI 2021 / ST

ecodots GmbH

(Sven-Hermann Pohlmann)

ecodots GmbH
Rosenburger Weg 38 | 25821 Bredstedt
Tel. 04671 600094 | Fax 04671 600095
pohlmann@ecodots.de | www.ecodots.de

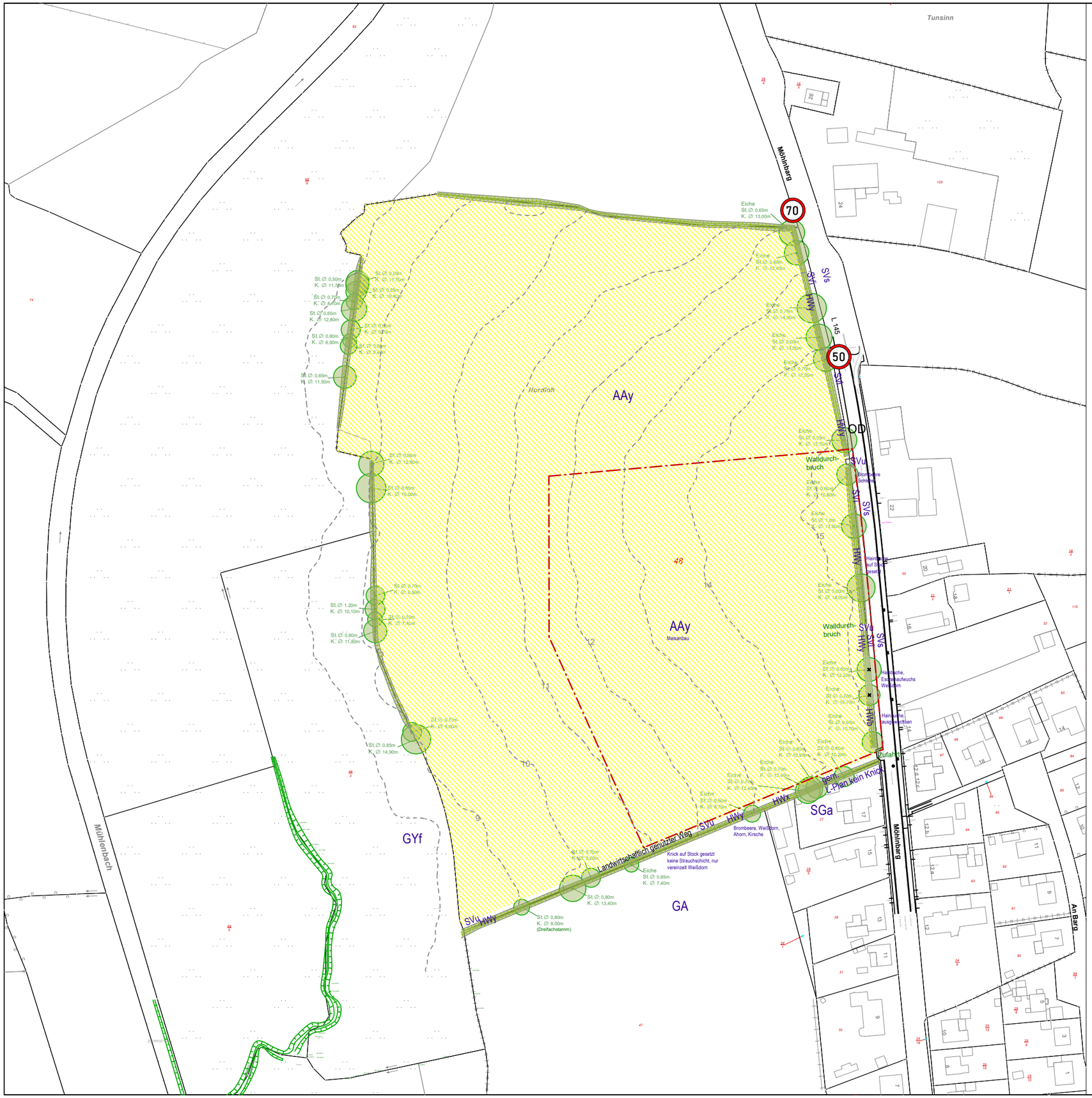
Schafstedt, den 09.06.2021

Gemeinde Schafstedt

GEMEINDE SCHAFTSTEDT KREIS DITHMARSCHEN

AN21-0000114

Wir entwickeln Ökopunkte.



Legende

	Ackerfläche
	Knick, Bestand
	Baum, Bestand
AAy	Intensivacker
GA	Artenarmes Wirtschaftsgrünland
GYf	Artenarmes bis mäßig artenreiches Feuchtgrünland
HWb	Durchwachsener Knick
HWy	Typischer Knick
HWx	Knickwall mit nichtheimischen Gehölzen
SVs	Vollversiegelte Verkehrsfläche
SVu	Unversiegelte Verkehrsfläche
SVi	Bankette, intensiv gepflegt
SG	Grünflächen im besiedelten Bereich (Gärten)

N

SASS&KOLLEGEN Ingenieurgemeinschaft
Grossers Allee 24 • Tel. 0 48 35 - 97 77 0 • info@sass-und-kollegen.de
25767 Albersdorf • Fax 0 48 35 - 97 77 22 • www.sass-und-kollegen.de

Bauherr:
Gemeinde Schafstedt

Bauvorhaben:
B-Plan Nr. 22

Darstellung:
Biotopkartierung

Bvh. Nr.: 20054	Zeichnungsnr.:	Plotdatei: *.plt	
Zeich.-Nr.: Anl. -	bearbeitet: K. Oppermann	Datum: 10.05.2021	Maßstab: 1:2.000
	gezeichnet: K. Oppermann	Datum: 05.05.2021	
	Kartierung: K. Oppermann	Datum: 2020/ 2021	

Datum: **18.5.21** Dateiname: 21-05-10 Schafstedt BP22 staedt Ent.vwx