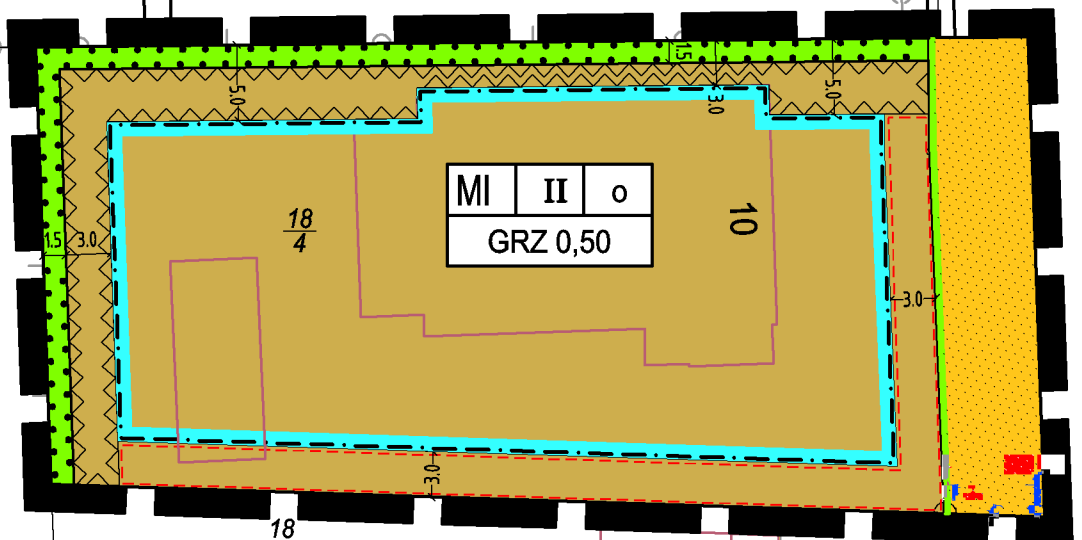




17  
**Bebauungsplan Nr. 12**  
 Baugrundstück Nr. 2



**Dückerwischer Straße**

39  
7

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
<b>MI</b>	Mischgebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
<b>GRZ 0,5</b>	Grundflächenzahl, hier max. 0,5	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
<b>o</b>	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von § 9 (1) Nr. 10 BauGB bebaut werden müssen	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
	Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Knick	§ 9 (6) BauGB § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG

### Nachrichtliche Übernahme

	Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Knick	§ 9 (6) BauGB § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG
--	---	--

### Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandenes Gebäude
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 12

Grossers Allee 24 25767 Albersdorf Tel. 0 48 35 - 97 77 0 Fax 0 48 35 - 97 77 22 Mail: info@sass-und-kollegen.de www.sass-und-kollegen.de		<b>Ingenieurgesellschaft</b> <b>Sass &amp; Kollegen</b> 	
Verkehrswesen · Abwassertechnik · Stadtplanung · Landschaftsplanung			
Bvh. Nr.: 15014	Bauherr: <b>Gemeinde Schafstedt</b>		
Zeichnungsnr.: 15014-2-1/CiBo SCHAFSTP.dwg	Bauvorhaben: <b>1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Dückerwischer Straße"</b>		
Plotdatei: *.plt	Darstellung: <b>Planzeichnung (Teil A)</b>		
Zeich.-Nr.: <b>PZ 1</b>	bearbeitet: F. Matthiessen	Datum: 12.11.2015	Maßstab: <b>1:500</b>
	gezeichnet: C. Boll	Datum: 12.11.2015	
	geprüft:	Datum:	



## **Gemeinde Schafstedt – 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - „Dückerwischer Straße“**

**für das Gebiet des Grundstücks Dückerwischer Straße 10, Flurstück 18/4, Flur 13, Gemarkung Schafstedt**

**Bearbeitungsstand: § 10 Abs. 1 BauGB**

### **Text (Teil B)**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5) und (6) BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO nicht zulässig.

#### **2. Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)

Die Firsthöhe darf nicht mehr als 10,0 m über dem Niveau der Dückerwischer Straße liegen. Bezugspunkt ist der nächstgelegene und höchste Punkt auf der Gradiente (Mittelachse) der Straße.

#### **3. Ausnahme: Überschreitung der Baugrenze**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

Eine überbaubare Fläche zwischen den überbaubaren Flächen des Plangeltungsbereiches und des Baugrundstücks Nr. 2 im Bebauungsplan Nr. 12 ist in einer maximalen Breite von 8,0 m ausnahmsweise zulässig, wenn beide Baugrundstücke in einem funktionalen Zusammenhang genutzt werden.

#### **4. Knickschutzstreifen**

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die Flächen der Knickschutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

#### **5. Einfriedungen**

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Als Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche sind nur Hecken zulässig.

#### **6. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 (4) BauGB)

Außenwände sind als Verblendmauerwerk oder als gestrichene Putzfassade zulässig. Teilflächen können in Metall, Holz oder Glas ausgeführt werden. Der Flächenanteil mit Verblendmauerwerk oder Putzfassade muss gegenüber dem mit anderen Materialien überwiegen.



## Gemeinde Schafstedt

### **1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Schafstedt für das Gebiet des Grundstücks Dückerwischer Straße 10, Flurstück 18/4, Flur 13, Gemarkung Schafstedt**

aufgestellt mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

**Bearbeitungsstand:** § 10 Abs. 1 BauGB  
Bvh.-Nr.: 15014

## Begründung

## Auftraggeber

Gemeinde Schafstedt über das  
Amt Mitteldithmarschen,  
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

## Auftragnehmer

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

## Projektbearbeitung

Projektleiter: Dipl.-Ing. Frank Matthiessen  
(0 48 35) 97 77 – 15, f.matthiessen@sass-und-kollegen.de



## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>2</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung	2
3.3	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	2
<b>4.</b>	<b>Erläuterung der Planfestsetzungen</b>	<b>2</b>
<b>5.</b>	<b>Biotop- und Artenschutz</b>	<b>3</b>
<b>6.</b>	<b>Immissionen und technische Infrastruktur</b>	<b>4</b>
<b>7.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>5</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>5</b>
<b>9.</b>	<b>Kosten</b>	<b>6</b>



# Gemeinde Schafstedt

## Begründung zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

### 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt im Ortsteil Dückerswisch der Gemeinde Schafstedt, südlich der Bundesautobahn A 23 und westlich des Nord-Ostsee-Kanals. Der Ortsteil Schafstedt liegt nördlich der A 23 in ca. 3 km Entfernung zum Plangebiet. Die Anschlussstelle Schafstedt an der A 23 ist ca. 3,7 km entfernt.

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des Ortsteils Dückerswisch, der sich entlang der Dückerswischer Straße sowie der Straße Dückerswisch-Schulweg und der Kreinfot-Siedlung erstreckt.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> und umfasst das Flurstück 18/4, der Flur 13 in der Gemarkung Schafstedt sowie eine Teilfläche der Straße Dückerswisch. Der Plangeltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst neben dem Grundstück des „Seniorenheimes Am Kanal“ (Flurstück 18/4) das nördlich anschließende Flurstück 17, das als Mischgebiet mit sechs Bauplätzen ausgewiesen ist.

### 2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Eigentümerin des Seniorenheimes beabsichtigt, das vorhandene Gebäude zu erweitern. Die Gemeinde Schafstedt unterstützt dieses Vorhaben, um diese für die Gemeinde wichtige soziale Einrichtung langfristig zu erhalten.

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12 lassen die geplante Erweiterung nicht zu. Die geplanten Anbauten an der West- und der Ostseite des Gebäudes würden die Baugrenzen deutlich überschreiten. Diese Abweichungen können nicht als geringfügige Abweichung zugelassen werden, so dass die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Da mit diesem Bauleitplanverfahren ein spezielles Vorhaben realisiert werden soll, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 aufgestellt. Demnach verpflichtet sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan). Dazu wird vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossen. In diesem Vertrag wird die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist geregelt.

Der Bereich um das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 ist Teil des unbeplanten Innenbereiches gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Bei dieser Nachverdichtung auf einem bebauten

Grundstück handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung, bei dem die zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Auch die anderen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt, so dass diese Planung im beschleunigtem Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt wird.

Die Ausweisung als Mischgebiet bleibt erhalten. Abgesehen von der Baugrenze und der Grundflächenzahl werden auch die übrigen, für das Seniorenheim geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 weitestgehend übernommen.

### **3. Planerische Vorgaben**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Die vorliegende Planung steht den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP), des Regionalplanes für den Planungsraum IV – Schleswig-Holstein Süd-West (RP IV) in der Fortschreibung 2005 sowie des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum IV, Gesamtfortschreibung Januar 2005 nicht entgegen.

#### **3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schafstedt ist der Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt, so dass die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung, wie sie in den Verfahrensvorschriften des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB vorgesehen ist, ist damit nicht erforderlich.

Im gültigen Landschaftsplan der Gemeinde Schafstedt ist das Plangebiet als Teil der Siedlungsfläche dargestellt. Damit entspricht die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 den Darstellungen des Landschaftsplanes.

### **4. Erläuterung der Planfestsetzungen**

An der Ausweisung des Mischgebietes wird festgehalten. Die in Mischgebieten nach Baunutzungsverordnung allgemein und auch ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden hier jedoch ausgeschlossen, da diese Nutzungen den Charakter dieses Gebietes stören würden.

Damit die Erweiterungspläne für das Seniorenheim realisiert werden können, werden zwei Vollgeschosse, eine offene Bauweise und eine Grundflächenzahl GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf 10 m über Straßenniveau begrenzt. Dies entspricht in etwa den Höhen der bestehenden Bebauung in der Umgebung.

Die Baugrenzen werden in Richtung Westen bis auf 3,0 m vor dem Knickfuß und im Osten bis auf 3,0 m vor der Grundstücksgrenze ausgeweitet. An der Nordseite verläuft die Baugrenze im Bereich des Bestandsgebäudes in einem Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze, während westlich und östlich des Bestandsgebäudes die Baugrenze mit einem Abstand von



5,0 m zur Grundstücksgrenze nach Süden verschwenkt. An der Südseite bleibt die Baugrenze im Abstand von jeweils 3,0 m bestehen. Damit wird die überbaubare Grundstücksfläche auf die maximal mögliche Größe ausgedehnt, so dass für die Gebäudeerweiterung so viel Spielraum wie möglich entsteht.

Ausnahmsweise kann der Bereich zwischen den Baufenstern des Plangeltungsbereiches und des Baugrundstücks Nr. 2 im Bebauungsplan Nr. 12 in einer Breite von max. 8,0 m überbaut werden, wenn diese Bebauung einer künftigen Erweiterung des Seniorenheimes dient. Der erforderliche Ausgleich wird durch eine Knickverschiebung an die Westseite des Baugrundstücks Nr. 2 im Bebauungsplan Nr. 12 erbracht. Dieser Knickaushleich ist bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 nachgewiesen worden.

An der Süd- und der Ostseite des Grundstücks wird zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, so dass auch für Dritte eindeutig erkennbar ist, dass neben der überbaubaren Grundstücksfläche auch diese Bereiche für die Anlage von Stellplätzen in Frage kommen. Im Sinne einer gesicherten Erschließung wird der Abschnitt der Dückerswischer Straße vor dem Grundstück bis zur Fahrbahnmittelachse als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die vorhandenen und geschützten Knickstreifen an der Nord- und der Westseite des Plangebietes werden in nachrichtlicher Übernahme aus dem Landesnaturschutzgesetz zum Erhalt festgesetzt. Zu ihrem Schutz vor der heranrückenden Bebauung werden sogenannte Knickschutzstreifen festgesetzt. Die Knickschutzstreifen haben eine Tiefe von 3,0 m. Lediglich an der Nordseite im Bereich des Bestandsgebäudes reduziert sich die Tiefe auf 1,5 m. Damit füllen diese Schutzstreifen die Fläche zwischen Knickfuß und Baugrenze aus. Aus gestalterischen Gründen sind als Einfriedung des Grundstücks entlang der Straße nur Hecken zulässig.

## 5. Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet bemisst sich auf 2.088 m<sup>2</sup>, davon sind 814 m<sup>2</sup> überbaut. Die unbebauten Flächen des Plangebietes sind zurzeit als befestigte Wegefläche oder Grünfläche mit Zierrasen angelegt. Westlich des Grundstückes befindet sich ein Knick mit einigen Überhältern. Dieser Knick wird erhalten. Der Knick im Norden ist auf einer Länge von ca. 30 m gehölzfrei. Dieser Zustand entspricht nicht den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 13.06.2013). Der ursprüngliche Zustand ist für die als Knick festgesetzten Bereiche wieder herzustellen. Im Bebauungsplanes Nr. 12 wurde bereits für einen 12 m langen Abschnitt dieses Knicks eine Knickverschiebung berücksichtigt (siehe Kapitel 4). Nördlich und westlich der vorhandenen Knicks schließen sich ackerbaulich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet ist Störungen von umgebenden Siedlungsflächen ausgesetzt. Es ist für Menschen, freilaufende Haustiere etc. frei zugänglich, so dass das Vorkommen wild lebender Tiere weitgehend ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung und mangelnder Verbreitung ist auch das Vorkommen geschützter Säugetierarten, Reptilien, Amphibien und Wirbelloser nicht zu erwarten.

Alle europäischen Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 b) bb) BNatSchG „besonders geschützte Arten“. Im Plangebiet können potentiell gebüschbrütende Vogelarten, die als weder

gefährdet noch sehr selten gelten, vorkommen. Dazu gehören z.B. Amsel, Zilpzalp, Heckenbraunelle, Rotkehlchen und Zaunkönig. Die Knicks und die sonstigen vorhandenen Laubgehölzbestände im Plangebiet werden erhalten, so dass keine Beeinträchtigung von Vögeln, die möglicherweise in den Gehölzbeständen oder an Gehölzrändern am Boden brüten, stattfindet.

Von den im Plangebiet potenziell vorkommenden Vogelarten ist außerdem anzunehmen, dass sie nicht besonders störungsempfindlich sind, da im Plangebiet bereits im Bestand vom umgebenden Siedlungsbereich Störungen durch Lärm und Bewegungen ausgehen, die auf Vögel im Plangebiet einwirken.

Von einem Vorkommen gefährdeter Vogelarten ist in dem Plangebiet nicht auszugehen, da die Fläche des Plangebietes sehr gering und durch die angrenzenden Nutzungen Störungen, wie Lärm und Bewegung, ausgesetzt ist. Außerdem erfüllt das Plangebiet nicht die Habitatanforderungen der gefährdeten Vogelarten.

Vorkommen von Pflanzenarten im Geltungsbereich, die als gefährdet gelten (Rote Listen) oder besonders geschützt sind, sind aufgrund der Biotopstruktur im Plangebiet unwahrscheinlich.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden.

## **6. Immissionen und technische Infrastruktur**

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in der Dückerwischer Straße ist ein verkehrsbedingter Immissionskonflikt nicht zu erwarten. Auch die vorhandenen Nutzungen im Bereich um das Plangebiet lassen keinen nutzungsbedingten Immissionskonflikt erwarten. Daher ist eine weitergehende Immissionsuntersuchung für das Plangebiet nicht erforderlich.

Die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Der Vorhabenträger hat dafür zu sorgen, dass die durch die Erweiterung bedingten Veränderungen an den Ver- und Entsorgungsanlagen vorgenommen werden bzw. den Nachweis zu führen, dass das durch das Vorhaben anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser entsorgt werden kann. Die Erschließung des betroffenen Grundstücks ist durch die Dückerwischer Straße gesichert. Für den Fall, dass die infolge der Bebauung erhöhten Abflussspenden aus Oberflächen- und Abwasser die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verbandsanlagen überschreiten, gehen weitere planerische und bauliche Maßnahmen an den Verbandsanlagen zu Lasten der betroffenen Gemeinde.

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Die Wasserversorgung im Gebiet wird durch den Wasserverband Süderdithmarschen gewährleistet.

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

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss des betroffenen Baugrundstücks an den vorhandenen Kanal sichergestellt und wird der gemeindlichen Kläranlage als Kompaktanlage zur Reinigung zugeführt.

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund einzuleiten, z.B. durch Verrieselungsanlagen oder Sickerschächte.

Aufgrund der Gebäudeerweiterung und dem damit verbundenen höheren Aufkommen an Niederschlagswasser ist die Oberflächenentwässerung mit der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen abzustimmen.

## 7. Denkmalschutz

Zurzeit der Planaufstellung konnten keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Daher wurden von der Oberen Denkmalschutzbehörde keine Bedenken geäußert und der Planung zugestimmt.

Darüber hinaus wurde auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf der 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 Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten 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.

## 8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha. Es gliedert sich wie folgt:

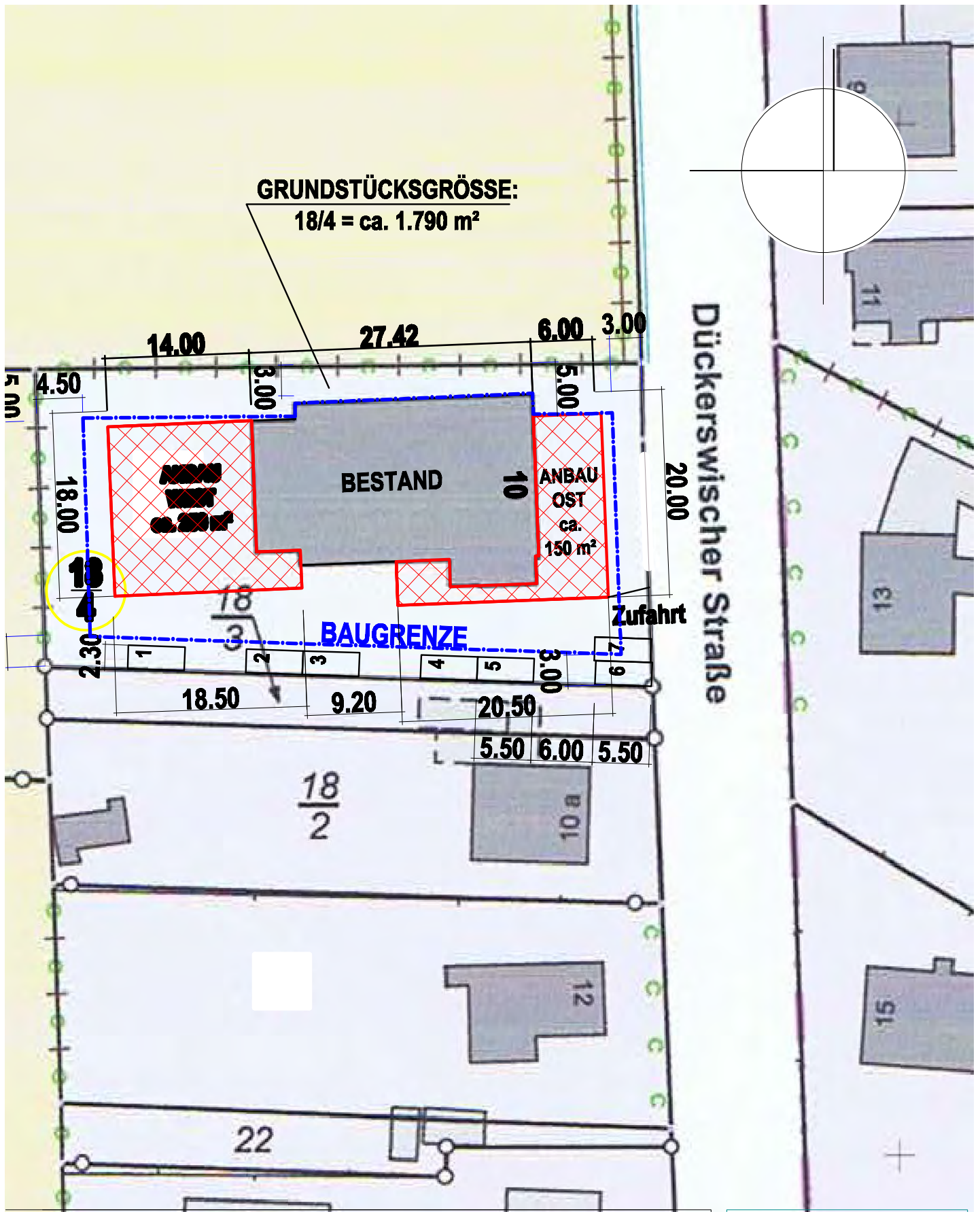
Mischgebiet	1.640 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	200 m <sup>2</sup>
Knickfläche	145 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.985 m<sup>2</sup></b>

## 9. Kosten

Der Gemeinde Schafstedt entstehen durch die Planaufstellung und deren Realisierung keine Kosten. Zwischen der Gemeinde Schafstedt und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB abgeschlossen. In diesem Vertrag werden die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie die zeitliche Umsetzung des Vorhabens durch den Vorhabenträger geregelt.

Schafstedt, d. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Bürgermeister



**Vorhaben- und Erschließungsplan Seniorenheim Am Kanal  
zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12  
Dückerwischer Straße der Gemeinde Schafstede**

**LAGEPLAN**

**M. 1:500**

**Datum 08.02.2016**

MOBIL: 0171/3334260  
FRIEDHOFSSALLEE 1A  
DIPL. ING. TU  
- ARCHITEKTUR -  
HEINER  
FRANK  
24768 RENDSBURG  
ARCHITEKTFRANK@ME.COM