Verfahrensleiste

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.11.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte vom 30.08.2017 bis 07.09.2017 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 14.09.2017 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (1) i.V.m. §3 (1) BauGB am 21.07.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 14.09.2017 den Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 01.11.2017 bis 01.12.2017 während folgender Zeiten: montags, dienstags und freitags von 08:00 bis 12:00 Uhr, donnerstags von 07:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 17:00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 16.10.2017 bis 24.10.2017 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter *„https://www.mitteldithmarschen.de/buergerservice-politik/wissenswertes/bauleitplanung/"* zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 10.10.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes am 12.12.2017 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

9. Der Bürgermeister hat die Übereinstimmung der dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein zur Genehmigung zugeleiteten Fassung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Planzeichnung mit der durch die planende Gemeinde beschlossenen Fassung durch seine Unterschrift bestätigt.

10. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig- Holstein hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 06.03.2018 (AZ: 512.111-51.099) genehmigt.

11. Die Erteilung der Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist vom 30.04. 2018 bis 08.05. 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen.
Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mithin am 08.05. 2018 wirksam.

Gemeinde Schafstedt, den 22.05.2018

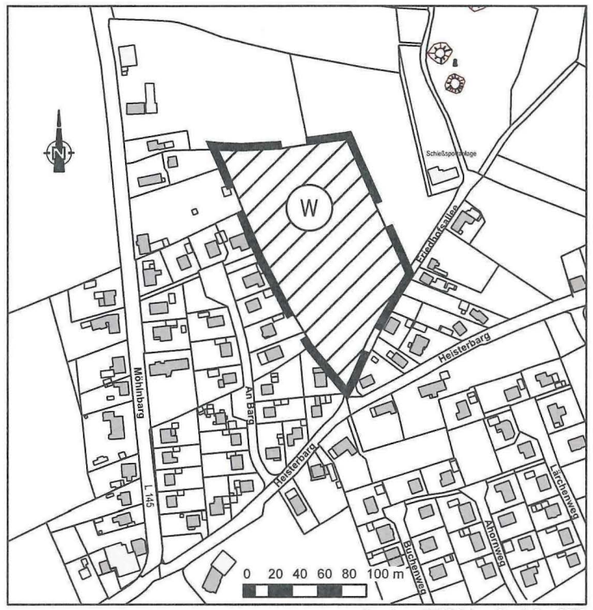
GEMEINDE SCHAFTSTEDT KREIS DITHMARSCHEN

Siegel

Unterschrift Bürgermeister

Gemeinde Schafstedt
12. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet nordwestlich der Friedhofsallee und östlich der Bebauung entlang der Straße "An Barg"



Grundlage: ALKIS-Daten, Stand: Dez. 2016

Zeichenerklärung (PlanzV 90)

W — Wohnbauflächen (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

BORNHOLDT
Ingenieure GmbH
25767 Albersdorf
Klaus-Groth-Weg 28
Tel.: 04835 / 9706 - 0
Fax: 04835 / 9706 - 32
info@bornholdt-gmbh.de
www.bornholdt-gmbh.de

genehmigte Planfassung

Datum: 09.03.2018
Maßstab: 1: 5.000

Gemeinde Schafstedt

12. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet "nordwestlich der Friedhofsallee und östlich der Bebauung entlang der Straße An Barg"

Begründung

Bearbeitungsstand: Dezember 2017

Auftraggeber

Gemeinde Schafstedt
Amt Mitteldithmarschen

Zingelstraße 2

25704 Meldorf

Bearbeitung der FNP-Änderung

BORNHOLDT Ingenieure GmbH
Niederlassung Potsdam

Gutenbergstraße 63
14467 Potsdam

Tel.: 0331/740 91 42

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Jan Bornholdt

Dipl.-Ing. Bärbel Bornholdt

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN 2

1.1 Rechtsgrundlagen 2

1.2 Anlass und Ziel 2

1.3 Verfahren 4

1.4 Bestandssituation 4

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation 4

2. INHALT DER 12. ÄNDERUNG 5

2.1 Städtebauliche Darstellungen 5

2.1.1 Art der baulichen Nutzung 5

2.2 Anpassung des Landschaftsplans 5

2.3 Hinweise 5

2.4 Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung 6

3. UMWELTBERICHT 7

3.1 Einleitung 7

3.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung 7

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes 7

3.2 Bestand und Bewertung 8

3.2.1 Bestandsaufnahme 8

3.2.2 Prognose des Umweltzustands 8

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich 9

3.2.4 Alternativen / Planungsmöglichkeiten 9

3.3 Zusätzliche Angaben 10

3.3.1 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand 10

3.3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen 10

3.3.3 Zusammenfassung 10

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan-Änderung liegen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. 2009 S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 08.06.2016, GVOBl. S. 369)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009, Teil I Nr. 51, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 17.August 2017 (BGBl. I S. 3202)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landes-Naturschutzgesetz – LNatSchG Schleswig-Holstein) vom 24. Februar 2010, GVOBl Nr. 6 vom 26.02.2010 S. 301, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162)
- Regionalplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 04.02.2005 (Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 295), geändert durch Bekanntmachung vom 6.11.2012 (Amtsbl. Schl.-H. 2012 S. 1336)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP), Gl.Nr. 2301.7, Amtsbl. Schl.-H. 2010 S. 719, Bekanntmachung des Innenministeriums - Landesplanungsbehörde - vom 13. Juli 2010 - IV 52 - 502.17, am 04.Okt. 2010 in Kraft getreten
- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gl.Nr. 2130.98 Fundstelle: Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 1170, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume

1.2 Anlass und Ziel

Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Schafstedt hat am 24.11.2016 die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Anlass / Planungserfordernis

In der Gemeinde Schafstedt sind seit einiger Zeit alle Grundstücke im zuletzt entwickelten Wohngebiet belegt. Da aktuell eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen ist, will die Gemeinde diesem Bedarf mit der vorliegenden Änderung des FNP nachkommen.

Auf einer Fläche an der Friedhofsallee und hinter der Bebauung in der Straße Am Barg in Schafstedt soll ein neues Wohngebiet entstehen. Die Erschließung und Vermarktung des Gebietes sollen durch die Gemeinde selbst erfolgen.

Die bestehende Fläche für die Landwirtschaft soll im Flächennutzungsplan (FNP) in eine Wohnbaufläche geändert werden.

Entwicklung von Wohnbauflächen in Schafstedt

Der vorliegenden Planung ging im September 2016 eine Prüfung der Innenentwicklungspotenziale für den Wohnungsbau im gesamten Gemeindegebiet Schafstedts voraus.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der auf der Basis des LEP 2010 rechnerisch mögliche Rahmen von damals noch zusätzlichen 40 WE (aktuell 39 WE) aufgrund der Prognosen zur demografischen Entwicklung **nicht** vollständig bis zum Jahr 2025 auszuschöpfen ist. Stattdessen soll nur etwa die Hälfte des Rahmens (18-20 WE) im neuen Wohngebiet planerisch vorbereitet werden.

Zum konkreten Bedarf und den Potenzialflächen wurde Folgendes festgehalten (aus: Potenzialanalyse zur Innenentwicklung, Gemeinde Schafstedt, 2016):

„Aus den zusammengefassten Ergebnissen der Begehung und Gespräche wird in diesem Schritt die planerisch-fachliche Bewertung für eine weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schafstedt erarbeitet. Dabei ist nur der Bereich des Wohnungsbaus bzw. der Wohngebietsentwicklung zu betrachten.

Aus der Tabelle in Kapitel 4 geht hervor, dass in der Gemeinde Schafstedt lediglich 5 Flächen für Wohnungsbauzwecke mittelfristig verfügbar wären, die die Kriterien

- *gesondertes Flurstück bzw. ausreichend großes, teilbares Flurstück*
- *Innenbereich; nach § 34 BauGB bebaubar*
- *keine Hemmnisse, wie ungeklärte Erschließung oder störende Immissionen*
- *keine Altlasten, wie baulich und energetisch sanierungsbedürftiger Altbestand oder Bodenverunreinigungen bzw. Verdacht darauf*

aufweisen.

Dabei handelt es sich um

1. *Heisterbarg zwischen 17 und 19*
2. *Erlengrund 6*
3. *Judenstraße 25*
4. *Dückerswischer Straße 26 und*
5. *Dückerswisch / B-Plan Nr. 12*

Konkrete Verkaufsabsichten existieren allerdings nur für die Judenstraße 25, hier jedoch nur im Paket mit benachbartem Altgebäude und für 1 Grundstück v. 1700 m² im B-Plan Nr. 12 im OT Dückerswisch.

Somit stehen den mind. 9 konkreten Anfragen (ANHANG) zu Wohnbauland in Schafstedt nur 2 frei bebaubare Grundstücke für einen kurzfristigen Erwerb und eine zeitgemäße Bebauung gegenüber."

Es wird empfohlen, in angepasster Größe (18-20 Grundstücke) ein neues Wohngebiet auf geeigneten Flächen in Schafstedt zu entwickeln. Der Zeitraum für die Umsetzung soll sich gemäß den Vorgaben des LEP bis zum Jahr 2025 erstrecken. Eine Vorbereitung von Wohnbauflächen in dieser Größenordnung erscheint auch vor dem Hintergrund von aktuell 14 Bauwilligen (Stand: Sept. 2017) gerechtfertigt. Die Gemeinde Schafstedt führt eine Liste von Bauwilligen, die ständig aktualisiert wird.

Laut Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 23.08.2017 soll grundsätzlich der Rahmen in solchen Gemeinden, in denen aufgrund kleinräumiger Teilprognosen ein deutlich niedriger örtlicher Bedarf erkennbar ist, durch planerische Vorsorge nicht vollständig ausgeschöpft werden (Begründung zu Ziff. 2.5.2 Absatz 4 LEP 2010). Da statt der rechnerisch mögliche 39 WE nur 18-20 WE planerisch vorbereitet werden, wird den Vorgaben der Landesplanung und der Stellungnahme vom 02.11.2017 gefolgt.

1.3 Verfahren

Das Änderungsverfahren wird im ordentlichen Verfahren für Bauleitpläne gem. den §§ 3 u. 4 BauGB durchgeführt. Die Änderung erfolgt nach § 8 (3) BauGB parallel zum Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 der Gemeinde Schafstedt.

1.4 Bestandssituation

Das ca. 16.850 m² große Plangebiet ist derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Nutzung findet als Ackerland statt. Die Fläche ist fast komplett von Knicks umgeben und grenzt an zwei Seiten an das Siedlungsgebiet an. Im Norden und Nordosten schließen sich Grünlandflächen sowie eine öffentliche Grünfläche und eine ehemalige Kiesgrube an.

Die Flächen weisen keinen versickerungsfähigen Boden auf, so dass die Oberflächenentwässerung öffentlicher und privater Flächen im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geregelt werden muss.

In etwa 80 m Entfernung östlich vom neuen Wohngebiet befindet sich der Schießstand der Kyffhäuser-Kameradschaft mit einer regelmäßig genutzten 50 m-Schießbahn. Die vorhandene 100 m-Schießbahn ist geschlossen und wird auch in Zukunft nicht benutzt werden. Durch ein Schallschutzgutachten wurde ermittelt, dass Schallschutzmaßnahmen an der Anlage nötig sind, um im gesamten neuen Wohngebiet die zulässigen Werte einzuhalten. Die hierfür notwendigen Details werden im Rahmen des B-Plan Verfahrens geregelt (s. auch Kap. 2.4 und 3.).

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schafstedt stellt bisher für das betroffene Plangebiet eine Fläche für Landwirtschaft dar.

2. INHALT DER 12. ÄNDERUNG

Die ehemalige Landwirtschaftsfläche wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes zu einer Wohnbaufläche geändert. Angrenzend an bestehende Misch- und Dorfgebiete werden in dem aktuellen sowie mittelfristig bis 2025 benötigten Umfang neue Flächen für die Wohnnutzung vorbereitet.

Durch die Änderung der vorgesehenen Nutzung kommt es zu einer Überbauung und Erschließung der offenen, landwirtschaftlichen Flächen für den Wohnungsbau. Dies schlägt sich in der Bilanzierung von Eingriffen durch die Bauleitplanung und deren Kompensation nieder. Die Kompensation wird durch geeignete Flächen aus bereits realisierten Maßnahmen (im Bebauungsplan Nr. 18) und die Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Schafstedt sowie externer Ökokonten der Landwirtschaftskammer S-H sichergestellt werden.

2.1 Städtebauliche Darstellungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Darstellung der „Fläche für die Landwirtschaft" auf den Flurstücken 23/1 der Flur 4 und 44/1 (teilw.) der Flur 6, Gemarkung Schafstedt wird geändert in „W – Wohnbaufläche". Es soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entstehen.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 erfolgt die Konkretisierung zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet.

2.2 Anpassung des Landschaftsplans

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an bzw. teils in der Ortslage der Gemeinde Schafstedt auf Ackerflächen. Die Flächen sind aktuell durch Maisanbau genutzt.

Die Darstellung im Landschaftsplan weist für die Fläche sowohl im Bestand als auch in der Entwicklungskarte landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker aus. Die Knicks im Norden, Osten und Süden des Grundstücks sind mit der Kategorie II bewertet. Der westliche, stark überformte "Knickrest" ist im Landschaftsplan nicht dargestellt.

Durch die Planung wird zwar die lt. Landschaftsplan dargestellte Landwirtschaftsfläche einer anderen Nutzung zugeführt. Es gehen aber keine besonderen oder wertvollen Flächen für Natur und Landschaft verloren.

Bei der nächsten Überarbeitung bzw. Fortschreibung des Landschaftsplans sind die neuen Darstellungen für die Flächen zu übernehmen. Durch die neue Planung allein ist noch keine Fortschreibung des Landschaftsplans gerechtfertigt.

2.3 Hinweise

Es liegen keine Hinweise vor.

2.4 Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Nachfolgend wird kurz auf die Stellungnahmen zum FNP-Vorentwurf und die Abwägung der Gemeindevertretung eingegangen. Die Stellungnahmen und Abwägungen werden hier gekürzt wiedergegeben.

Kreis Dithmarschen

Umweltbezogener Gesundheitsschutz (B-Plan Nr. 19 und 12. Änderung FNP)

Im Rahmen der Detailplanung sind konkrete Aussagen zur Verminderung der Geräuschimmissionssituation zu treffen. Die im Schallgutachten empfohlene Einhausung der Schießanlage ist im Textteil des B-Planes festzusetzen.

Abwägung

Zwischen dem Betreiberverein der Schießanlage und der Gemeinde Schafstedt wird eine Vereinbarung zur Einhausung der Anlage und weiteren Sachverhalten getroffen. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind die Schallwerte zu überprüfen. Eine Festsetzung von Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans kann nicht erfolgen.

Wasserverband Süderdithmarschen

Die vorhandene Regenwasserkanalisation und die nachfolgende Mischwasserkanalisation sind bereits zu über 100 % ausgelastet, deswegen kann weiteres Oberflächenwasser hier nicht eingeleitet werden. Ein deutliche Vergrößerung der Mischwasserkanalisation bzw. die Erweiterung der Ortsentwässerung mit einer separaten Regenwasserleitung ist in der weitergehenden Planung zu berücksichtigen.

Abwägung

Es ist vorgesehen, die Entwässerung in Gänze außerhalb des Plangebiets durch eine ausreichend dimensionierte RW-Leitung in der Straße Heisterbarg zum Regenrückhalteteich der Gemeinde am Feuerwehrgebäude zu lösen. Der Regenrückhalteteich ist dafür um das benötigte Volumen zu erweitern.

LLUR, Abt. technischer Umweltschutz

Soweit sichergestellt ist, dass die 100 m Schießbahn sicher stillgelegt und vor Erstbezug der neuen Wohnhäuser die Einhausung der 50 m Schießbahn fertiggestellt ist, sind aus Sicht des Immissionsschutzes keine Anregungen oder Bedenken mitzuteilen.

Abwägung

Zwischen dem Betreiberverein der Schießanlage und der Gemeinde Schafstedt wird eine Vereinbarung zur Einhausung der 50m-Anlage, zur Stilllegung der 100m-Schießbahn und zu weiteren Sachverhalten getroffen. Nach Umsetzung dieser Maßnahmen sind die Schallwerte zu überprüfen.

3. UMWELTBERICHT

3.1 Einleitung

Auf Grundlage der Anpassung des Baugesetzbuches (BauGB) an die Richtlinie 2001/42/EG der Europäischen Union ist in § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung und in § 2a Nr. 2 BauGB ein entsprechender Umweltbericht für jeden Bauleitplan vorgeschrieben worden. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

3.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung

Die vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schafstedt verfolgt das Ziel den Siedlungsbereich zu arrondieren. Anstelle von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Acker) ist eine Fläche für Wohnen darzustellen. Die Gemeinde Schafstedt will damit auf einer geeigneten Fläche in der Nähe zum Ortszentrum Wohnnutzung ermöglichen. Damit folgt sie den Ergebnissen der Analyse zur Innenentwicklung und kommt der hohen Nachfrage nach Bauland nach.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Das BauGB sieht in § 1 (6) Nr.7 vor, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen zu bevorzugen und die Innenentwicklung zu stärken. Nach § 1a (3) BauGB sind Beeinträchtigungen und Eingriffe für Landschaftsbild sowie Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Planung zu vermeiden oder auszugleichen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden folgende Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt:

- Vorabprüfung der Innenentwicklungspotenziale und angepasste Gebietsgröße
- Nutzung von bestehenden Erschließungen und Infrastrukturen
- Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft
- Für das Orts- und Landschaftsbild günstige direkte Einbindung in die Ortslage an den Straßen Heisterbarg und Friedhofsallee
- Ortstypische Baugebietssituation und -gestaltung

3.2 Bestand und Bewertung

Nachfolgend wird ein Überblick zum natürlichen Bestand des Plangebiets und angrenzender Bereiche gegeben. Außerdem wird der Bestand unter Einbeziehung der Art der zukünftigen Nutzung bewertet.

3.2.1 Bestandsaufnahme

Bei der zur Bebauung anstehenden Fläche handelt es sich um einen Ackerstandort. Derzeit wird die Fläche komplett für den Maisanbau genutzt. Vegetation ist außerhalb der Anbauzeit nicht vorhanden. Die Fläche grenzt westlich an die Friedhofsallee an und weist an der Ecke zum Heisterbarg eine Zufahrt auf.

Die Fläche ist fast gänzlich von Knicks umgeben, die an den nördlichen, südlichen und östlichen Grenzen landschaftstypisch ausgeprägt sind. Auf der westlichen Grenze ist der Knick durch die angrenzende Wohnbebauung An Barg überprägt bzw. teils bebaut oder nicht mehr auffindbar.

In der unmittelbaren Umgebung grenzen sowohl eine Grünlandfläche, ein Feldgehölz und die ehemalige Kiesgrube als auch zweiseitig Straßen und Wohngebietsflächen an. Im Osten des Plangebiets befindet sich ein Schießstand der Kyffhäuser-Kamaradschaft. Hier sind Untersuchungen zum Immissionsschutz durchgeführt worden, die eine geringe Überschreitung der Werte nach TA Lärm auf Teilen des Plangebiets ergaben. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren geklärt.

Bei der Untersuchung des Bodens / Baugrunds wurde festgestellt, dass die Böden in geringen Tiefen eine wasserundurchlässige Schicht aus Geschiebemergel aufweisen und nicht versickerungsfähig sind. Das Oberflächenwasser von allen neuen Versiegelungsflächen muss also vollständig aufgefangen und entsorgt werden. Dies soll auf einem gemeindeeigenen Grundstück in der Nähe erfolgen (s. Kap. 2.4).

3.2.2 Prognose des Umweltzustands

Das gesamte Plangebiet ist als landwirtschaftliche Ackerfläche in Dorfrandlage zu bewerten. Nach Durchführung der Baumaßnahmen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 19 wird sich das Gebiet grundlegend verändern. Ein großer Teil der bisher offenen Bodenflächen wird versiegelt sowie Bodenhorizonte durch Bautätigkeit verändert und verdichtet. Die Grundwasserneubildung wird dadurch erheblich beeinträchtigt. Zudem wird sich durch die Bebauung eine erhöhte Wärmespeicherung und bei der Nutzung eine Erhöhung von Emissionen ergeben.

Durch die Bebauung auf den Grundstücken sowie die Erschließung werden die landwirtschaftlichen Vegetationsbiotope verschwinden, die anthropogene Nutzung wird überwiegend intensiver. Bzgl. der Biotopqualität ist mit keiner Verschlechterung zu rechnen, da in den zukünftigen Gärten die Lebensraumqualität für Tiere oft höher ist als auf Acker. Die Diversität der Vegetation (Flora) wird sich erhöhen.

Es gehen von der zukünftigen Nutzung bei Beachtung aller Sicherheitsvorschriften keine Gefahren für die Umwelt aus. Die Umgebung des Baugebiets unterliegt aber einigen Einflüssen aus der neuen Nutzung. Dies können vor allem Verkehrslärm- und Geruchsimmissionen sein. Da es sich jedoch um ein allgemeines Wohngebiet handeln

wird, sind die Störungen in der dörflichen Umgebung als weniger relevant zu bewerten.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es kommt nur zu einer Zerstörung geschützter Biotope durch die Beseitigung von etwa 32 m Knick an der Friedhofsallee. Der Umweltzustand wird sich im Gebiet nur unwesentlich verschlechtern. Die Überbauung von knapp 50% der Fläche, die Zerstörung des Knickbiotops und der Verlust natürlichen Bodens sind allerdings negativ zu werten. Insbesondere diese Eingriffe müssen daher extern kompensiert werden.

Wird das städtebauliche Vorhaben, welches die Änderung des FNP vorbereitet, nicht durchgeführt, verbleibt die Fläche in artenarmer Ackernutzung hauptsächlich durch Maisanbau.

Kumulierende Wirkungen anderer Vorhaben oder Planungen/Projekte sind nicht zu erwarten, da in der näheren Umgebung keine weiteren relevanten Vorhaben durchgeführt werden.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Im Bauleitplanverfahren sollen insbesondere bodenschonende Aspekte aber auch Aspekte des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden. Außerdem sind die Normen zum Schutz des Bodens und der Vegetation einzuhalten. Die vorhandene Erschließung von der Friedhofsallee wird genutzt.

Einzelne hochwertige Biotope, wie z. B. die Knicks am Rande des Gebiets werden weitgehend erhalten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist der Schutz vor Immissionen unerlässlich. Dabei ist hier vor allem auf die Immissionen durch die nahegelegene Schießsportanlage abzuheben (s. auch Kap. 2.4). Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Grenzwerte der TA Lärm im östlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes überschritten werden. Es wird empfohlen, die Schallschutzmaßnahmen an der Anlage selbst vorzunehmen. Entsprechend werden im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 19 zwischen der Gemeinde und dem Betreiber entsprechende Vereinbarungen zu den nötigen baulichen Maßnahmen zur Lärmreduzierung und der Kostenverteilung geschlossen. Die Schallschutzmaßnahmen sind vor dem Erstbezug der neuen Wohnhäuser fertigzustellen.

Die naturschutzrechtliche Kompensation soll durch geeignete Flächen aus bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen (im Bebauungsplan Nr. 18) und die Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Schafstedt sowie externer Ökokonten der Landwirtschaftskammer S-H sichergestellt werden.

3.2.4 Alternativen / Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Fläche zur Wohngebietsentwicklung in Nähe des Dorfkerns mit Anbindung an Siedlungs- und Infrastrukturen, kurze Wege und vorhandene Erschließung gibt es nicht. Die Entwicklung entspricht den Empfehlungen aus der Analyse zu den Innenentwicklungspotenzialen der Gemeinde. Es wird damit die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken befriedigt und eine geeignete Arrondierungsfläche im Siedlungszusammenhang genutzt.

Auf der Fläche selbst sind keine alternativen Planungsmöglichkeiten realisierbar.

3.3 Zusätzliche Angaben

3.3.1 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand

Die Umweltprüfung hat vorliegende Gutachten und Unterlagen, wie

- Landschaftsrahmenplan
- Landschaftsplan Gemeinde Schafstedt
- Baugrundgutachten (T. Voß, 02-2017)
- Schalltechnische Untersuchung Schießstand (TÜV Nord, 06-2017)
- Auszug Archäologische Landesaufnahme (Arch. Landesamt SH, 01-2017)
- Informationen aus dem Umweltatlas Schleswig-Holstein
- Vorhergehende Flächennutzungsplanänderungen

u. a. ausgewertet. Außerdem wurden mehrere Ortsbegehungen mit Bestandsaufnahmen hinsichtlich Flora und Fauna vor Ort Anfang Nov. 2016 und Ende März 2017 durchgeführt.

Der Kenntnisstand ist derzeit ausreichend.

3.3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Das Amt Mitteldithmarschen wird für die Gemeinde Schafstedt nachfolgend im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit den Umweltschutz im Siedlungsbereich berücksichtigen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind keine weiteren Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

3.3.3 Zusammenfassung

Durch die Planung wird ein Flurstück im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Schafstedt zur Erschließung und Bebauung mit Wohngebäuden vorbereitet. Die bisherige Ackerfläche stellt keine besondere Fläche für Natur und Landschaft dar. Sie ist bereits durch intensive Nutzung geprägt und eine Erschließung liegt auch an.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche unterliegt keinem Schutzstatus des Naturschutzrechts. Angrenzend sind die Schutzobjekte der Knicks vorhanden. Diese stellen geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 (1) LNatSchG S-H dar. Sie bleiben durch die Planung weitgehend unberührt.

Der externe Ausgleich soll durch geeignete Flächen aus bereits realisierten Maßnahmen (im Bebauungsplan Nr. 18) und die Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Schafstedt sowie externer Ökokonten der Landwirtschaftskammer S-H sichergestellt werden.

Zur Reduzierung der geringfügig zu hohen Lärmbelastung durch den Schießbetrieb auf der Anlage der Kyffhäuser-Kamaradschaft wird die Einhausung der 50m Bahn der Anlage vorbereitet.

Die Fläche eignet sich gut für die Erweiterung der wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde Schafstedt. Die Planung erfolgt auf konkrete Nachfragen und Ansiedlungswünsche (Stand Sept. 2017: 14) sowie auf der Basis der Analyse zur

Innenentwicklung. Mit der Arrondierung ist an dieser Stelle die wohnbauliche Siedlungserweiterung der Gemeinde Schafstedt abgeschlossen.

Gemeinde Schafstedt
Der Bürgermeister

Schafstedt, 22.03.2018
Ort, Datum

Siegel und Unterschrift

Zusammenfassende Erklärung

12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schafstedt

Zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 6a BauGB

1. Ziele der 12. Änderung des Flächennutzungsplans

In der Gemeinde Schafstedt besteht ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser, dem die Gemeinde mit einer Angebotsplanung für ein allgemeines Wohngebiet entgegenkommen möchte.
Im Vorlauf der Bauleitplanung wurde 2016 eine Analyse der Flächenpotenziale für den Wohnungsbau erstellt mit dem Resultat, dass dem steigenden Bedarf nicht ausreichend kurz- bis mittelfristig verfügbare Grundstücke im Innenbereich gegenüberstehen. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Analyse fünf Außenbereichsflächen auf ihre Entwickelbarkeit zu Wohnbauflächen geprüft. Im Ergebnis erwies sich die Fläche des parallel aufzustellenden B-Plans Nr. 19 als am besten geeignet, da sie zentral gelegen und gut zu erschließen ist. Zudem stand nur diese Fläche für den Erwerb durch die Gemeinde zur Verfügung.
Die gut 6 ha große Fläche schließt sich direkt an die Wohnbebauung der Straße „An Barg" an und rundet den Ortsrand sinnvoll ab. Aufgrund der landesplanerischen Vorgaben sind dort bis 2025 maximal 20 neue Wohngrundstücke geplant.

Für Ausgleichsbedarfe zur Kompensation nach BauGB i. V. m. BNatSchG wird zum einen der Überschuss auf der Fläche am Mühlenbach aus Bebauungsplan Nr. 18 verwendet. Zum anderen werden Ökopunkte der Gemeinde Schafstedt aus dem eigenen Ökokonto verwendet. Weiterhin werden im Ökokonto Schmalfeld 3 der Landwirtschaftskammer S-H 64 lfm Knick neu angelegt bzw. erworben. Der verbleibende Flächenausgleich von 448 m² wird in einem Ökokonto der LWK S-H in der Gemeinde St. Annen realisiert.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Abwägungsergebnisse

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde in Form einer Bürgerversammlung am 14.09.2017 durchgeführt. Die Planung wurde vorgestellt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.

Die **frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** erfolgte vom 21.07.2017 bis 25.08.2017.

<u>Stellungnahme des Kreises Dithmarschen</u>
Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden keine Bedenken vorgebracht.
Die sonstigen Hinweise der Kreisbehörden bezogen sich auf Inhalte des B-Plans Nr. 19 und werden dort im weiteren Verfahren bearbeitet.

Stellungnahme der Landesplanungsbehörde
Es wurde empfohlen, die Plangebietsgröße dem in der Analyse der Innenentwicklungspotenziale ermittelten Bedarf anzupassen.

- ➢ Da die Planung im Rahmen der in der Analyse errechneten WE liegt, ergab sich keine Änderung.

Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes
Es wurden keine Bedenken geäußert. Nach einer Voruntersuchung vor Ort wurde das Gebiet zu Bebauung freigegeben.

Stellungnahme des LLUR, Abt. techn. Umweltschutz
Es wurde darauf hingewiesen, dass aus Lärmschutzgründen vor dem Erstbezug der neuen Wohngebäude die 100m Schießbahn der Kyffhäuser Kameradschaft stillgelegt und die 50m Schießbahn eingehaust sein müssen.

- ➢ Die Gemeinde hat entsprechende Vereinbarungen über die notwendigen baulichen Maßnahmen mit dem Betreiber des Schießstandes vorbereitet.

Stellungnahme des Wasserverbandes Süderdithmarschen
Die Problematik der Regenwasserentsorgung wurde angesprochen.

- ➢ Eine Lösung hierfür wird im weiteren Verfahren zum B-Plan Nr. 19 erarbeitet.

Die Nachbargemeinden äußerten im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf keine Bedenken bzw. wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Die **weitere Beteiligung der Behörden** gem. §4 (2) BauGB erfolgte vom 12.10. bis zum 24.11.2017. Die **öffentliche Auslegung** gem. §3 (2) BauGB erfolgte vom 01.11. bis zum 01.12.2017.

Stellungnahme der UNB Kreis Dithmarschen
Es wurden keine Bedenken geäußert.

Stellungnahme der Landesplanungsbehörde
Ziele der Raumordnung stehen der 12. Änderung des FNP nicht entgegen.

Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes
Es wurden keine Bedenken geäußert.

Die weiteren Stellungnahmen bezogen sich auf Inhalte des B-Plans Nr. 19 bzw. wurden keine Bedenken geäußert.

Die einzige Stellungnahme, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung abgegeben wurde, bezog sich auf die Problematik der Entwässerung des neuen Wohngebietes. Hier wird im Rahmen des B-Plan Verfahrens bzw. bei der anstehenden Erschließungsplanung an einer Lösung gearbeitet.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt.

Es wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt, der

- die Auswirkungen der geplanten Vorhaben und Maßnahmen auf Natur und Landschaft ermittelt und bewertet
- Hinweise zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen aufzeigt und
- geeignete Kompensations- oder Ersatzmaßnahmen formuliert

Außerdem wird im Rahmen des LAFB auf den Artenschutz gemäß der §§ 39-45 BNatSchG eingegangen. Die Situation ggf. vorhandener Schutzgebiete und -objekte des Natur- und Landschaftsschutzes wird ebenfalls beleuchtet.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurden die nötigen Ausgleichsbedarfe ermittelt. Die konkreten Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der UNB Dithmarschen festgelegt.

4. Planungsalternativen

Die Gemeinde Schafstedt hat sich für den Standort entschieden, weil er in der Analyse der Flächenpotenziale für den Wohnungsbau bereits positiv bewertet wurde. Die Fläche ist zentral gelegen und gut zu erschließen. Zudem stand nur diese Fläche für den Erwerb durch die Gemeinde zur Verfügung.

Weder zum gewählten Standort noch zur angestrebten Bebauungsweise sind alternative Planungslösungen ernsthaft zu erwägen gewesen.

Hinweise auf gravierende Bedenken oder Einschränkungen sind der Gemeinde Schafstedt im Planverfahren nicht vorgetragen geworden.

Gemeinde Schafstedt

Der Bürgermeister

Schafstedt, 22.03.2018

Ort, Datum

Siegel und Unterschrift

Potenzialanalyse zur Innenentwicklung

- Gemeinde Schafstedt -

Albersdorf - Potsdam
Stand: September 2016

BORNHOLDT Ingenieure GmbH Albersdorf • Pirna • Potsdam

Potenzialanalyse zur Innenentwicklung

Gemeinde Schafstedt
im Kreis Dithmarschen

Auftraggeber:
Gemeinde Schafstedt
über Amt Mitteldithmarschen
Am Zingel 2
25704 Meldorf

Auftragnehmer:
B O R N H O L D T
Ingenieure GmbH

Niederlassung Potsdam	Hauptsitz
Gutenbergstraße 63	Klaus-Groth-Weg 28
14467 Potsdam	25767 Albersdorf
Tel.: 0331/7409142	Tel.:04835/9706-0
Fax: 0331/7409144	Fax: 04835/9706-32
e-mail: info@bornholdt-potsdam.de	info@bornholdt-gmbh.de

Dipl.-Ing. Bärbel Bornholdt – Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Jan Bornholdt – Landschaftsplanung

Inhalt

1. Anlass und Aufgabenstellung 2
2. Übergeordnete Planungen 3
2.1 Landesentwicklungsplan 3
2.2 Regionalplan 3
2.3 Flächennutzungsplan 4
3. Ausgangslage 5
4. Bestandsaufnahme 6
5. Analyse und planerisch-fachliche Bewertung 18
6. Handlungsempfehlungen 19
6.1 Innenbereich / Dorfentwicklung 19
6.2 Außenbereich / Bauleitplanung 19
7. Literatur / Karten – Pläne 20
ANHANG 21

1. Anlass und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Schafstedt besteht aufgrund ihres aktiven Gemeinwesens (vor allem Vereine), ihrer attraktiven und verkehrsgünstigen Lage sowie ausreichenden Infrastruktur eine regelmäßige Nachfrage nach Wohnbauland. Diese Nachfrage ist im Anhang konkret anhand bauwilliger Personen und Familien dokumentiert.
Das Arbeitsplatzangebot im Ort und der näheren Region ist vergleichsweise gut; es siedeln sich neue Firmen an und ortsansässige Betriebe expandieren. Die Grundstücke des letzten neu erschlossenen Wohngebiets am Krüzkamp sind alle bebaut bzw. verkauft oder reserviert.

Um den anstehenden Bedarf in der Zukunft decken zu können, ist die Aktivierung weiterer Flächen in Schafstedt erforderlich. Dabei gilt es, die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie des § 1a (2) BauGB „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ zu beachten, die eine restriktivere Baulandausweisung zum Ziel haben.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Schafstedt beschlossen, eine Erhebung der vorhandenen Flächenressourcen im Innenbereich der Gemeinde zu erstellen. Im Rahmen einer Analyse soll geprüft werden, ob und in welchem Umfang hier alternativ zur Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen eine Entwicklung von Wohnbauflächen möglich wäre.

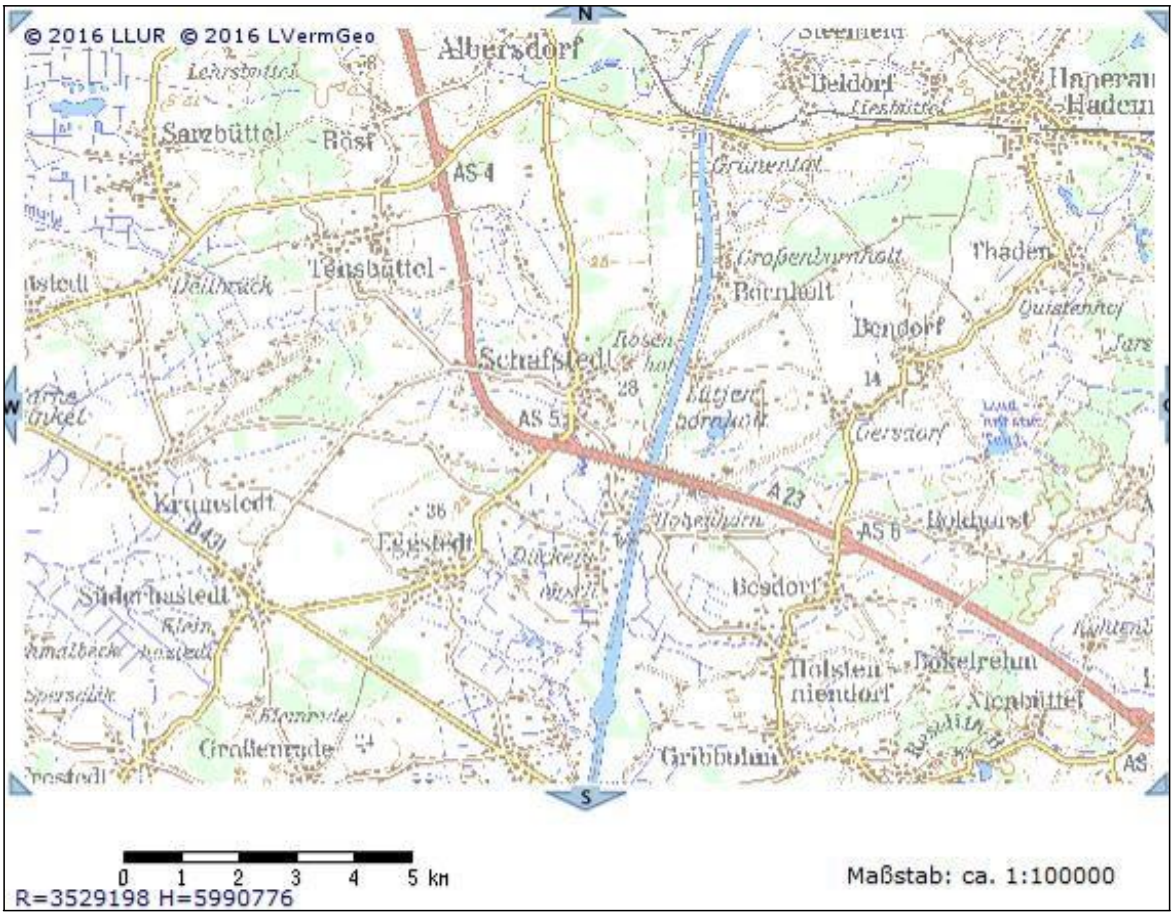


Abb. 1: Übersichtsplan zur Lage des Untersuchungsgebiets (Umweltdatenatlas S-H)

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan

Schafstedt liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) im ländlichen Raum und in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Genau durch die Gemeinde verläuft entlang der Autobahn A23 eine Landesentwicklungsachse.

Hinsichtlich des Umfangs der Wohnungsbauentwicklung macht der LEP folgende Vorgaben:

„Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung: In Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen … im Umfang von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden.“

Der Wohnungsbestand lag am 31.12.2009 bei 560 Wohneinheiten (WE) [1], d. h. bis 2025 könnte die Gemeinde max. 56 zusätzliche WE schaffen. Da von 2010 bis 2015 bereits 16 weitere WE in Form von Ein- oder Mehrfamilienhäusern entstanden sind (s. Tabelle 1) [2] , hat die Gemeinde demnach noch einen Spielraum von maximal 40 neuen WE bis 2025.

Jahr	Anzahl Baufertigstellungen (Wohngebäude u. Wohnungen in Wohngebäuden)
2010	1
2011	2
2012	1
2013	1
2014	5
2015/16	6 Baugenehmigungen (Auskunft Kreis Dithmarschen)
Summe	**16**

Tabelle 1: Baufertigstellungen bzw. Baugenehmigungen seit 12-2009

2.2 Regionalplan

Das gesamte Gemeindegebiet liegt laut Regionalplan für den Planungsraum IV 2005 (RP IV) in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Westlich von Dückerswisch und im Nordwesten der Gemeinde liegen kleine Bereiche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Gemeinde Schafstedt hatte gemäß Regionalplan Ende 2003 insgesamt 1.335 Einwohner bei 536 Wohneinheiten (im Vergleich1994: 1.199 Einwohner bei 453 WE) . Durch die Lage an den Landesstraße L 145 und L 175 sowie die direkte Anbindung an die BAB23 ist die Gemeinde gut im regionalen und überregionalen Straßennetz eingebunden. Schafstedt verfügt über eine Grundschule (Außenstelle) und einen evangelischen Kindergarten.

[1] Quelle: www.regionalstatistik.de (Statistiken des Bundes und der Länder)

[2] Quelle: www.regionalstatistik.de

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schafstedt wurde 1997 aufgestellt und hat bis heute 10 Änderungen erfahren:

- Änderungen 1, 2 und 7 des FNP erfolgten parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 11, Nr. 13 und Nr. 16 für die Wohngebiete Lärchenweg, Lindenstraße und Krüzkamp
- Änderung 4 betraf ein geplantes Senioren- u. Demenzheim; das Verfahren wurde abgebrochen
- Änderungen 8 und 10 standen im Zusammenhang mit der Entwicklung bzw. Rücknahme einer Fläche für einen Solarpark.
- Änderungen 3, 5, 6 und 9 bereiteten die Entwicklung von Sondergebieten (Handel und Pferdetherapie) und von Gewerbegebieten vor.

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist den überwiegenden Teil der Ortslage als gemischte Bauflächen (M) aus. Als Wohnbauflächen dargestellt sind:

- Hauptstraße Richtung Albersdorf und Straße Am Berg
  (alle Grundstücke sind bebaut)
- Neubaugebiet an der Judenstraße bis zur Baumschule
- die Flächen der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 11, Nr. 13 und Nr. 16

In Dückerswisch findet sich außerdem ein Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" (SO Woch).

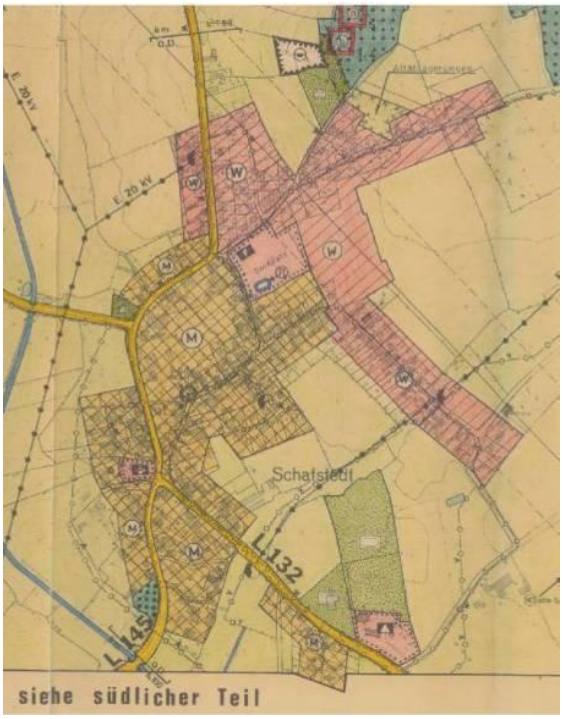
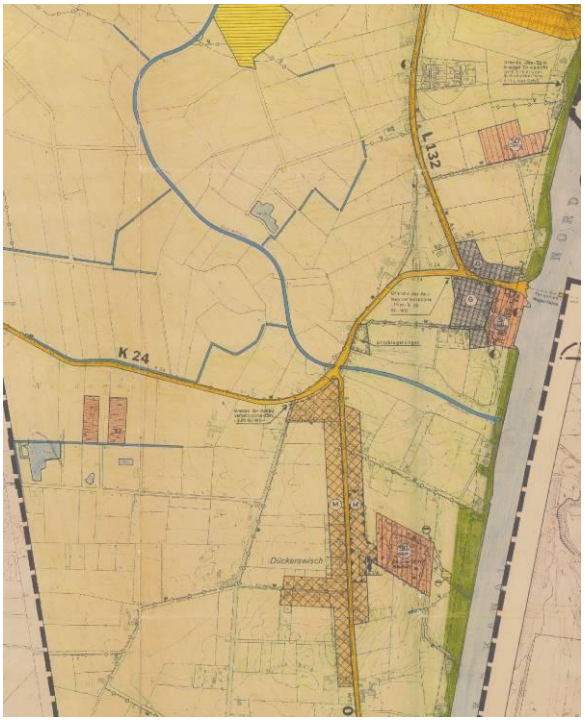


Abb. 2: Ausschnitt FNP 1997 – Nord



Ausschnitt FNP 1997 – Süd

3. Ausgangslage

Das Ortsbild wird geprägt durch die kleinteilige, dörfliche Siedlungsstruktur und einige landwirtschaftliche Betriebe sowie die meist großzügigen Wohngrundstücke mit Gartennutzung. Der überwiegende Teil der Wohnbebauung liegt an den ruhigeren Seitenstraßen. Gebäudeleerstand ist sowohl bei den innerörtlichen Hofanlagen als auch beim Wohnen kaum vorhanden.

Entlang der Hauptstraße, an der sich die Einmündung der Landesstraße L175 in die L145 befindet, finden sich Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, ein Autohandel sowie ein Landmaschinenhandel mit Tankstelle. Außerdem sind Gewerbebetriebe, wie

- 2 Zimmereien,
- Erdbaufirma,
- Baufachmarkt mit Angelshop
- Autolackierer
- Rosen-Baumschule
- Veranstaltungsservice sowie
- Trapezblechbearbeitung

und weitere Firmen in Schafstedt ansässig.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind

- Kindergarten (Ev. Kindertagesstätte Lütt Lämmerstuv),
- Grundschule (Grundschule Bargenstedt-Schafstedt),
- ambulanter Pflegeservice TOSOM,
- 2 gemeindeeigene Seniorenwohnanlagen „Oln Esch“ und „Hohenhörner Straße“ und
- Freibad Schafstedt.

Einkaufsmöglichkeiten mit Waren für den täglichen Bedarf sind beim Bäcker (Schopsteder Backstuv, Dorfstraße) und zukünftig an der Hauptstraße im neuen Gewerbegebiet vorhanden. In Schafstedt existieren auch noch der Gasthof „Zur Eiche“, Pension Kanal 33 und das Kerzenhof-Cafe.

Aktuell (Stand: 30.06.2015) hat Schafstedt lt. Statistik des Kreises Dithmarschen vom 20.02.2016 1268 Einwohner und umfasst ein Gemeindegebiet von ca. 1816 ha.

Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerung	männlich	weiblich
31.12.2008	1334	679	655
31.12.2009	1341	678	663
31.12.2010	1326	669	657
31.12.2011	1355	683	679
31.12.2012	1314	666	649
31.12.2013	1307	663	644
31.12.2014	1279	647	632
31.12.2015	1268	k.A.	k.A.

4. Bestandsaufnahme

Da es sich seit Längerem abzeichnet, dass die Gemeinde Schafstedt langfristig neue Wohnbauflächen benötigt, hat das Amt Mitteldithmarschen bereits Ende 2014 mögliche Baulücken im Gemeindegebiet ermittelt und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde einer ersten groben Prüfung hinsichtlich Eignung und Verfügbarkeit unterzogen. Desweiteren erfolgte eine überschlägige Betrachtung von Außenbereichsflächen, die evtl. für eine bauliche Entwicklung in Frage kämen. Diese Vorarbeiten wurden in die vorliegende Bestandsaufnahme und Analyse als Grundlage mit einbezogen.

In Vorbereitung der Ortsbegehung wurden zunächst mit Hilfe von Luftbildern und Flurkarten freie Grundstücke und augenscheinlich untergenutzte Flächen innerhalb der Ortslagen erhoben.
Des Weiteren wurden Flächen aufgenommen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind sowie die rechtsgültigen Bebauungspläne.

Nicht in die Untersuchung einbezogen wurden die Splittersiedlungen Wester- und Osterheese sowie der Rosenhof, da hier eine zusätzliche Bebauung nicht erwünscht ist.

Auf den Ortsteil Dükerswisch wurde die Untersuchung ausgedehnt, da hier zum einen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und zum anderen ein Bebauungsplan existiert. Die Potenziale zur Nachverdichtung waren also mit abzuprüfen.

Am 08.06.2016 erfolgte die Begehung der Ortslagen. Dabei wurden nach den vorgegebenen Kriterien freie bzw. untergenutzte Flächen ausreichender Größe (ab ca. 600 m²) erfasst sowie Grundstücke mit leer stehenden bzw. zum Verkauf stehenden Gebäuden. Außerdem wurden vor Ort die Erschließungsmöglichkeiten geprüft. Die fünf Flächen im Außenbereich, die seitens der Gemeinde für eine bauliche Entwicklung in Betracht kämen, wurden mit Blick auf ihre Eignung als Erweiterungsflächen aufgenommen.

Nach einer ersten Auswertung und Abstimmung mit dem Amt Mitteldithmarschen wurden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme mit Frau Inke Kruse vom Fachdienst Bauen und Bürgermeister Harald Mahn besprochen sowie Detailinformationen abgeglichen. Die Ergebnisse des Gesprächs sind in die nachfolgenden Tabellen eingeflossen. Die Analyse bildet demnach den aktuellen Stand von Juli 2016 ab.

Zur Nachfragesituation bzgl. Wohnbaugrundstücken wurden folgende Angaben gemacht:

1. Anfrage Gemeinde/Bürgermeister: <u>9 konkrete Bauwünsche</u>
   (Liste Nr. 1 im Anhang) bitte Datenschutz beachten !
2. Anfrage Amt Mitteldithmarschen: derzeit keine

Alle konkreten Anfragen beim Bürgermeister können durch eine von den Bauwilligen unterschriebene Liste (ANHANG S. 21) dokumentiert werden. Aus Datenschutzgründen werden diese Angaben hier nur ohne vollständige Namensnennung veröffentlicht. Die vollständige Liste kann den zuständigen Kreis- und Landesbehörden aber zur Verfügung gestellt werden.

Abb. 3 :Luftbild der Ortslage mit Autobahnanschluss und des *Ortsteils Dückerswisch* am *Nord-Ostsee-Kanal (Digitaler Atlas Nord)*

1. Baulücken, untergenutzte Flächen und Leerstände im Innen- und Außenbereich

Flächennummer	1	2	3	4
allgemeine Angaben				
Flur */Flurstück*	**4 /** 22 teilw.	**4 /** 95	**4 /** 26/6 teilw.	**4 /** 34
Adresse	Möhlnbarg 14 (a)	Am Barg 11 (a)	Möhlnbarg (zw. Nr. 10 und Nr. 12)	Möhlnbarg 5
Größe (m²)	1000	540	880	1200
Eigentümer	privat	Gemeinde	privat	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	Rasenfläche und Baumbestand, im hinteren Bereich angrenzend Reitplatz/Pferdehaltung	Spielplatz / neue Spielgeräte	privater Garten, intensiv genutzt	leer stehendes EFH mit Garten, guter Zustand
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	Potenzialfläche	Grünfläche	Potenzialfläche	Leerstand
FNP / Innenbereich / Außen-bereich / B-Plan	Fläche für die Landwirtschaft / im Übergang zum Außenbereich	im B-Plan Nr. 7 als Spielplatz festgesetzt	W /Innenbereich	W / Innenbereich
Erschließung	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Bodenordnung notwendig	ja	nein	ja	nein
Bebaubarkeit der Fläche / Gelände	unproblematisch	unproblematisch	unproblematisch	bebaut
Ortsbild	Freifläche im Siedlungsbereich	attraktive Grünfläche	dorftypische Gartennutzung	durch Leerstand eher negativ
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	Verkehrslärm	nein	Verkehrslärm	Verkehrslärm
Altlastenverdacht	nein	nein	nein	nein
Sonstiges	wertvoller Altbaumbestand	Freifläche erhalten	-	-
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	ausnahmsweise, FNP dagegen; aufgrund anderer Nutzungs-absichten nicht verfügbar	soll als Spielplatz erhalten werden	als dorftypischer Garten erhaltenswert; nicht verfügbar !	bereits verkauft und für private Zwecke überplant – nicht mehr verfügbar
planerische Empfehlung	keine Priorität	kein Handlungsbedarf	keine Priorität	kein Handlungsbedarf
mögliche WE	**0**	**0**	**0**	**0**

Flächennummer	5	6	7	8
allgemeine Angaben				
Flur */Flurstück*	**4 /** 36/16	**6** / 38	**6 /** 37 teilw.	**6** / 28 teilw.
Adresse	Möhlnbarg 1	Friedhofsallee 6	Heisterbarg zw. 17 und 19	Heisterbarg zw. 29 und 31
Größe (m²)	1700	1740 /900	1400	ca. 700
Eigentümer	privat	privat	privat	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	Leerstand Gaststätte, mäßiger Zustand	Sporadisch leer stehendes EFH Garten mit Obstbaumbestand	Pferdekoppel	Obstbäume
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	Leerstand	Potenzialfläche	Potenzialfläche	Potenzialfläche
FNP / Innenbereich / Außen-bereich / B-Plan	M /Innenbereich	W / Innenbereich	W / überwiegend Innenbereich (an der Straße)	W / eher Außenbereich
Erschließung	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Bodenordnung notwendig	nein	nein	ja	ja
Bebaubarkeit der Fläche/ Gelände	bereits bebaut	unproblematisch	unproblematisch	- Geländesprung zur Straße für Erschließung problematisch - Baumbestand tlw. erhaltenswert
Ortsbild	negative Wirkung durch großräumigen Leerstand	großzügige Gartennutzung	dorftypische Freiflächennutzung	dorftypische Freiflächennutzung
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	Verkehrslärm	Schießstand gegenüber	nein	nein
Altlastenverdacht	nein	nein	angrenzend an alte Deponie	nein
Sonstiges	-	-	-	-
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	- für Wohnnutzung nicht geeignet - kein Zugriff der Gemeinde möglich	Gartennutzung hat Vorrang; aber f. Nachverdichtung geeignet; nicht verfügbar	- zur Nachverdichtung geeignet - Altlasten prüfen ! - Verfügbarkeit/Eigenbedarf unklar	- keine Priorität für Nachverdichtung - Verfügbarkeit /Eigenbedarf unklar
planerische Empfehlung	Nachnutzung vorantreiben, Eigentümer ansprechen	nachrangige Priorität, aktuell kein Handlungsbedarf	- Priorität für Nachverdichtung, falls Altlastenprüfung negativ	kein Handlungsbedarf
mögliche WE	**0**	**0**	**1**	**0**

Flächennummer	9	10	11	12
allgemeine Angaben				
Flur */Flurstück*	**7 /** 16/1	**7 /** 17/1	**7 /** 18/2	**7** / 106
Adresse	Heisterbarg 8 (a)	Heisterbarg 6	Heisterbarg, hinter 6 und 8	Ahornweg 10
Größe (m²)	2000	1300	1800	1500
Eigentümer	privat	privat	privat	Gemeinde
aktuelle Nutzung /Zustand	Mulde durch ehem. Sandabbau, Baumbestand, Rasen	leer stehendes EFH mit Garten, guter bis mäßiger Zustand	Fläche nicht einsehbar, laut Luftbild dichter Baumbestand / Wald	Spielplatz
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	Potenzialfläche	Leerstand	Potenzialfläche	öffentlich Grünfläche
FNP / Innenbereich / Außen-bereich / B-Plan	W / Innenbereich	W / Innenbereich	W / Innenbereich	Im B-Plan Nr. 10 als Spielplatz festgesetzt
Erschließung	nur über andere Grundstücke (theoretisch) vorhanden	vorhanden	Nein; zu schmale Zuwegung zum Heisterbarg	vorhanden
Bodenordnung notwendig	ja	nein	ja	nein
Bebaubarkeit der Fläche / Gelände	Geländesprung, direkte Erschließung nicht möglich	bereits bebaut	Erschließung schwierig, erhaltenswerter Baumbestand	unproblematisch
Ortsbild	ohne Bewertung	beginnende negative Wirkung durch Leerstand	nicht einsehbar	Freifläche
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	nein	nein	nein	nein
Altlastenverdacht	nein	nein	nein	nein
Sonstiges	Biotopverdacht !	-	Biotopverdacht	Freifläche erhalten
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	nicht zur Erschließung geeignet	Nachnutzung forcieren	- Erschließung problematisch (nur mit Bodenordnung) - Verfügbarkeit derzeit nicht gegeben	soll als Spielplatz erhalten bleiben
planerische Empfehlung	als naturnahe Freifläche erhalten und evtl. aufwerten	ggf. Eigentümer ansprechen; Verfügbarkeit klären	keine Priorität	kein Handlungsbedarf
mögliche WE	**0**	**1**	**0**	**0**

Flächennummer	13	14	15	16
allgemeine Angaben				
Flur */Flurstück*	**7 /** 161	**7 /** 222	**7 /** 220	**8 /** 102
Adresse	Lindenstraße	Krüzkamp 6	Krüzkamp 10	Erlengrund 6
Größe (m²)	700	700	590	1060
Eigentümer	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	Freifläche mit Wiese und jungen Eichen	zum Verkauf	Baugrundstück / Brache	Nutzung durch Autohaus als Stellfläche
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	Potenzialfläche	Baulücke	Baulücke	Baulücke
FNP / Innenbereich / Außen-bereich / B-Plan	W / im B-Plan Nr. 13 als Ausgleichsfläche „Streuobstwiese“ festgesetzt	W / B-Plan Nr. 16 WA	W / B-Plan Nr. 16 WA	M /Innenbereich
Erschließung	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Bodenordnung notwendig	nein	nein	nein	nein
Bebaubarkeit der Fläche / Gelände	unproblematisch	unproblematisch	unproblematisch	unproblematisch
Ortsbild	Grünfläche	ohne Bewertung	ohne Bewertung	negative Wirkung durch untypische Nutzung
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	nein	nein	nein	nein
Altlastenverdacht	nein	nein	nein	nein
Sonstiges	ökologisch wertvoll	--	--	--
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	steht als Ausgleichsfläche nicht für eine Bebauung zur Verfügung	Reserviertes Grundstück ! - Nicht mehr verfügbar	Verkauftes Grundstück ! - Nicht mehr verfügbar	Nutzung als Wohngrundstück denkbar
planerische Empfehlung	kein Handlungsbedarf	kein Handlungsbedarf	kein Handlungsbedarf	Verfügbarkeit prüfen, Eigentümer ansprechen
mögliche WE	**0**	**0**	**0**	**1**

Flächennummer	17	18	19	20
allgemeine Angaben				
Flur */Flurstück*	**8 /** 64/5	**8 /** 77/5	**8** / 74/2	**8 /** 71/2
Adresse	Hauptstraße 12	Hauptstraße 9/Erlengrund	Hauptstraße 11a	Hauptstraße zw. 11 und 13
Größe (m²)	nur Gebäude ca. 240 m² Grundfläche	2300	520	612
Eigentümer	privat	privat	privat	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	leer stehendes Gebäude, ehem. Dorfladen, mäßiger Zustand	Hoffläche von Hauptstraße Nr. 9, Tannenbäume, Lagerfläche etc.	Gewerbe / Landmaschinenhandel	Garten von Hauptstraße 13
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	Leerstand	Potenzialfläche	Potenzialfläche	Potenzialfläche
FNP / Innenbereich / Außen-bereich / B-Plan	M / Innenbereich	M / Innenbereich	M / Innenbereich	M / Innenbereich
Erschließung	vorhanden	über Haupt- bzw. Dorfstraße	Gegeben	vorhanden
Bodenordnung notwendig	nein	ja	nein	nein
Bebaubarkeit der Fläche / Gelände	bereits bebaut	unproblematisch	teils bebaut bzw. genutzt	unproblematisch
Ortsbild	etwas negative Wirkung durch Leerstand	dorftypische Nutzung / Grünflächen	Intensive Nutzung / dorftypisch	dorftypische Gartennutzung
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	Verkehrslärm	Verkehrslärm (Hauptstraße) - zur Dorfstraße ruhiger	Verkehrslärm	Verkehrslärm
Altlastenverdacht	nein	nein	nein	nein
Sonstiges	-	private Freiflächennutzung	-	-
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	- nicht zur Wohnnutzung geeignet, - Nachnutzung für gewerbliche Zwecke konkret vorgesehen	- für Nachverdichtung tlw. geeignet - Verfügbarkeit nicht gegeben	Bedingt für Wohnen geeignet / Keine Verfügbarkeit	- zur Wohnnutzung an der Hauptstraße wenig geeignet -Verfügbarkeit unklar
planerische Empfehlung	- kein weiterer Handlungsbedarf	Aktuell kein Handlungsbedarf	Keine Priorität	kein Handlungsbedarf
mögliche WE	**0**	**0**	**0**	**0**

Flächennummer	21	22	23	24
allgemeine Angaben				
Flur */Flurstück*	**8 /** 70/3	**8** / 25	**7 /** 95	**7 /** 101
Adresse	Hauptstraße 13	Oln Esch 14	Oln Esch zw. 12 und 14	Judenstraße zw. 25 und 25a
Größe (m²)	540	2000	730	900
Eigentümer	privat	privat	Gemeinde	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	leer stehendes EFH mit großen Nebengebäuden, guter Zustand	Grünland	Spielplatz	Garten von Hausnr. 25
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	Leerstand	Potenzialfläche	öffentl. Grünfläche	Baulücke
FNP / Innenbereich / Außen-bereich/ B-Plan	M / Innenbereich	Landwirtschaftsfläche / Außenbereich	M / Innenbereich / im B-Plan 5 als Spielplatz festgesetzt	W / B-Plan Nr.3 WA
Erschließung	vorhanden	möglich als Verlängerung von Oln Esch	vorhanden	vorhanden
Bodenordnung notwendig	nein	ja	nein	nein
Bebaubarkeit der Fläche / Gelände	bereits bebaut	unproblematisch	unproblematisch	unproblematisch
Ortsbild	ohne Bewertung	dorftypische Freifläche/Hauskoppel	gepflegte Grünfläche	privater Garten, alte Obstbäume
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	Verkehrslärm	laut Berechnung der Landwirt-schaftskammer keine Geruchs-belastung durch Schweinemast	laut Berechnung der Landwirt-schaftskammer keine Geruchs-belastung durch Schweinemast	nein
Altlastenverdacht	nein	nein	nein	nein
Sonstiges	-	-	kaum bis nicht genutzt	Verkaufsabsichten
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	Nachnutzung forcieren / klären	- Nachverdichtung denkbar aber aufwendig - keine Verfügbarkeit	- soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden - nicht mehr verfügbar	- zur Nachverdichtung geeignet - Verfügbarkeit aktuell nur zus. mit Wohngebäude auf Nr.25
planerische Empfehlung	Eigentümer verzogen, wenn möglich ansprechen	keine Priorität	B-Plan Änderung läuft	kein Handlungsbedarf Gemeinde
mögliche WE	**1**	**0**	**0**	**1**

Flächennummer	25	26	27	28
allgemeine Angaben				
Flur */Flurstück*	**7 /** 32	**8** / 2/1	**13 /** 7	**13 /** 108 teilw.
Adresse	Judenstraße 37	Klosterhof/Hauptstraße	Dückerswisch - Zum Sportplatz 4	Dückerswischer Straße 8a
Größe (m²)	1022	3600	850	2000
Eigentümer	privat	privat	Gemeinde	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	Garten von Hausnr. 39	Koppel	Spielplatz	Grünland/Hofkoppel
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	Baulücke	Potenzialfläche	öffentliche Grünfläche	Potenzialfläche
FNP / Innenbereich / Außen-bereich / B-Plan	W / B-Plan Nr. 3 WA	Landwirtschaftsfläche / Außenbereich	M / Innenbereich	M /Außenbereich
Erschließung	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Bodenordnung notwendig	nein	ja	nein	ja
Bebaubarkeit der Fläche / Gelände	unproblematisch	leicht abfallendes Gelände	unproblematisch	unproblematisch
Ortsbild	privater Garten, Tannenbäume	typischer grüner Ortsrand	gepflegte Grünfläche	dorftypische Freifläche
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	nein	Verkehrslärm	nein	landwirtschaftlicher Betrieb angrenzend
Altlastenverdacht	nein	nein	nein	nein
Sonstiges	-	Relevanz für Mikroklima	-	Hauskoppel
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	- zur Nachverdichtung geeignet - nicht verfügbar /andere Nutzungsabsichten	Fläche am Ortsrand im Außenbereich erhalten	einzige öffentliche Spielfläche im OT Dükerswisch erhalten	- Nachverdichtung denkbar aber keine Priorität - evtl. Eigenbedarf prüfen
planerische Empfehlung	Kein Handlungsbedarf	kein Handlungsbedarf	kein Handlungsbedarf	ggf. Eigentümer ansprechen
mögliche WE	**0**	**0**	**0**	**0**

Flächennummer	29	30	31	32
allgemeine Angaben				
Flur */Flurstück*	**13 /** 111-115	**13** / 37	**13 /** 40/13	**11 /** 52
Adresse	Dückerswischer Straße	Dückerswischer Straße 20	Dückerswischer Straße 26	Dückerswischer Straße 23
Größe (m²)	7400	450	1500	3800
Eigentümer	privat	privat	privat	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	Acker / **ein** Baugrundstück wird zum Verkauf angeboten	Brachfläche nach Gebäudeabriss, teils Gartennutzung u. Lagerfläche	Pferdekoppel mit Unterstand	Ferienhaus, mäßiger Zustand, Grundstück teils verwildert
städtebauliche Bewertung				
Flächentyp	B-Plan Gebiet	Baulücke	Potenzialfläche	zeitweiliger Leerstand
FNP / Innenbereich / Außen-bereich	M / B-Plan Nr. 12 MI	M / Innenbereich	M / Satzung §34 (4) Nr. 3 BauGB	M / Innenbereich
Erschließung	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Bodenordnung notwendig	nein	nein	nein	nein
Bebaubarkeit der Fläche / Gelände	unproblematisch	unproblematisch	unproblematisch	bereits bebaut
Ortsbild	Ackerland	tlw. negative Wirkung	dorftypische Freifläche	geringe negative Wirkung
umweltrelevante Bewertung				
Immissionen	nein	nein	landwirtschaftlicher Betrieb gegenüber / Immissionen ?	nein
Altlastenverdacht	nein	nein	nein	nein
Sonstiges	-	-	Freifläche erhaltenswert	-
Fazit				
Bewertung/ Verfügbarkeit	Grundstücke v. 1700 m² schwer veräußerbar, hauptsächlich Eigenbedarf der Eigentümer; Flurst. 111 ist für die Erweiterung des Altenheims vorgesehen	- geordnete bauliche Wiedernutzung wünschenswert - derzeit nicht verfügbar	- Nachverdichtung machbar, geringe Priorität - Verfügbarkeit gegeben	Eigenbedarf für Freizeitnutzung / nicht verfügbar
planerische Empfehlung	Eigenbedarf festschreiben ! oder ggf. B-Plan ändern/aufheben	- ggf. Eigentümer ansprechen	keine bauliche Verdichtung, Freifläche belassen	Kein akuter Handlungsbedarf
mögliche WE	**1**	**0**	**1**	**0**

Flächennummer	33	34	35
allgemeine Angaben			
Flur */Flurstück*	**11 /** 147	**11 /** 42 teilw.	**11 /** 20 teilw.
Adresse	Dückerswischer Straße zw.15c und 17	Dückerswischer Straße /Kreinfot	Dückerswischer Straße zw. 3 und 5
Größe (m²)	700	1000	1000
Eigentümer	privat	privat	privat
aktuelle Nutzung /Zustand	Lagerfläche des angrenzenden Betriebes (in Nutzung)	privater Garten	privater Garten
städtebauliche Bewertung			
Flächentyp	Potenzialfläche	Potenzialfläche	Potenzialfläche
FNP / Innenbereich / Außen-bereich	M / Innenbereich	M / Innenbereich	M / Innenbereich
Erschließung	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Bodenordnung notwendig	nein	ja	ja
Bebaubarkeit der Fläche / Gelände	unproblematisch	unproblematisch	unproblematisch
Ortsbild	Visuelle Störung - untypische Nutzung	Gartennutzung	typische Gartennutzung
umweltrelevante Bewertung			
Immissionen	nein	nein	nein
Altlastenverdacht	prüfen	nein	nein
Sonstiges			
Fazit			
Bewertung/ Verfügbarkeit	- für Nachverdichtung bedingt geeignet - keine Verfügbarkeit	Gartennutzung hat Vorrang; aber f. Nachverdichtung geeignet	Gartennutzung hat Vorrang; aber f. Nachverdichtung geeignet
planerische Empfehlung	Nicht weiter verfolgen	keine Priorität, Ortsteil möglichst nicht mehr verdichten	keine Priorität, im Ortsteil
aktuell mögliche WE	**0**	**0**	**0**

insgesamt: <u>7 WE</u>, davon 5 freie Grundstücke und 2 Leerstände

2. Potenzielle Außenbereichsflächen für eine Siedlungserweiterung

Flächennummer	**I**	**II**	**III**	**IV**	**V**
Flur */Flurstück*	**4 /** 48 teilw.	**4 /** 23/1	**7 /** 11/1	**7** / 82/1	**7** / 37/1
Größe / Lage	1,9 ha / nördlicher Ortseingang	1,6 ha /zwischen Wohngebiet Am Barg und Friedhofsallee	2,8 ha / zwischen Wohngebiet Krüzkamp und Rosenhof	1,8 ha	2,2 ha
Eigentümer	privat	privat	privat	privat	privat
FNP **aktuelle Nutzung/**	Landwirtschaftsfläche Acker	Landwirtschaftsfläche Grünland	Landwirtschaftsfläche Baumschule und Grünland/Weide	Landwirtschaftsfläche Acker	Landwirtschaftsfläche Acker/ Reste Baumschule ?
Bewertung/ Verfügbarkeit	- Erschließung über Straße Möhlnbarg möglich - Fläche schließt nicht an überwiegend baulich geprägte Bereiche an - Zersiedelung des Ortsrandes	- Erschließung über Friedhofsallee möglich - schließt an 2 Seiten an baulich geprägte Bereiche an - Lärmimmissionen durch Nähe zum Schießstand möglich	- Erschließung über Straße Heisterbarg möglich - Insellage zwischen Ortslage und Splittersiedlung Rosenhof - keine direkte Fortführung des baulich geprägten Siedlungsbereichs - Zersiedlung der Landschaft	- Erschließung bereits in Verlängerung der Straße Oln Esch vorgesehen/möglich - von 3 Seiten von (wohn-) baulicher Nutzung umgeben - sinnvolle Abrundung der Ortslage	- Erschließung über Judenstraße möglich - Lage am Ortsrand trägt zur Zersiedlung bei / keine sinnvolle Abrundung der Ortslage - evtl. Lärmemissionen durch südliche angrenzendes Gewerbe - Altlasten aus Baumschul-nutzung möglich
planerische Empfehlung	- keine Priorität	im Bedarfsfall **2. Priorität**	nicht weiter verfolgen	im Bedarfsfall **1. Priorität**	nicht weiter verfolgen
mögliche WE	**0**	**14**	**0**	**16**	**0**

5. Analyse und planerisch-fachliche Bewertung

Aus den zusammengefassten Ergebnissen der Begehung und Gespräche wird in diesem Schritt die planerisch-fachliche Bewertung für eine weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schafstedt erarbeitet. Dabei ist nur der Bereich des Wohnungsbaus bzw. der Wohngebietsentwicklung zu betrachten.

Aus der Tabelle in Kapitel 4 geht hervor, dass in der Gemeinde Schafstedt lediglich 5 Flächen für Wohnungsbauzwecke mittelfristig verfügbar wären, die die Kriterien

- gesondertes Flurstück bzw. ausreichend großes, teilbares Flurstück
- Innenbereich; nach § 34 BauGB bebaubar
- keine Hemmnisse, wie ungeklärte Erschließung oder störende Immissionen
- keine Altlasten, wie baulich und energetisch sanierungsbedürftiger Altbestand oder Bodenverunreinigungen bzw. Verdacht darauf

aufweisen.

Dabei handelt es sich um

1. Heisterbarg zwischen 17 und 19
2. Erlengrund 6
3. Judenstraße 25
4. Dückerswischer Straße 26 und
5. Dückerswisch / B-Plan Nr. 12

Konkrete Verkaufsabsichten existieren allerdings nur für die Judenstraße 25, hier jedoch nur im Paket mit benachbartem Altgebäude und für 1 Grundstück v. 1700 m² im B-Plan Nr. 12 im OT Dückerswisch.

Somit stehen den mind. 9 konkreten Anfragen (ANHANG) zu Wohnbauland in Schafstedt nur 2 frei bebaubare Grundstücke für einen kurzfristigen Erwerb und eine zeitgemäße Bebauung gegenüber.

Gemäß den Vorgaben der übergeordneten Planungen, insbesondere des LEP (2010), hätte Schafstedt als Gemeinde ohne Schwerpunkt und ohne besondere Funktionen ein Potenzial von max.56 Wohneinheiten (WE) bis zum Jahre 2025. Davon sind in den letzten Jahren bereits 16 WE in der Gemeinde errichtet worden. Es verbleibt ein rechnerisches Potenzial von 40 Wohneinheiten. Aktuell sind davon bereits 9 Wohneinheiten durch Bauwillige nachfragt. Diese Nachfrage kann aus den ermittelten Innenentwicklungspotenzialen nicht bzw. nur zu einem sehr geringen Teil gedeckt werden.

Die Wohnbauflächen werden vor allem von Familien mit Kindern bzw. jungen Paaren nachgefragt, die z. Zt. in Schafstedt zur Miete oder in elterlichen Haushalten wohnen. Die Gemeinde ist sozial und infrastrukturell für diese Zielgruppe gut ausgestattet und die Infrastrukturen können so auch langfristig auslastet werden.

Aufgrund des demografischen Wandels sollte die Gemeinde aber auch die Zielgruppe der aktiven Senioren mit in den Focus nehmen. Dabei ist an die Ruhe suchenden Senioren aus Ballungsräumen oder größeren Städten zu denken. Die Lage und Infrastruktur der Gemeinde Schafstedt hat auch für diese Zielgruppe klare Vorteile.

Um die Bedarfe verschiedener Zielgruppen hinsichtlich kurzer Wege zu KiTa, Schule, Ärzten, Freizeiteinrichtungen, ggf. Einkauf und anderen Infrastrukturen zu befriedigen, ist die Lage der Wohnbauflächen von besonderer Bedeutung. Eine zentrale, aber ruhige und landschaftlich attraktive Lage ist zu bevorzugen.

Bei entsprechender Lage, Ausrichtung und Gestaltung eines neuen Wohngebiets ist auch von ausreichend Interessenten aus dem näheren und weiteren Umland auszugehen.

6. Handlungsempfehlungen

6.1 Innenbereich / Dorfentwicklung

Die Gemeinde Schafstedt weist in ihrem Kern ein geschlossenes, meist attraktives Ortsbild auf. Es ist derzeit kein störender Leerstand bei den Wohngebäuden zu verzeichnen, die Häuser und Grundstücke sind fast alle gepflegt. Insbesondere die Ortsdurchfahrt /Hauptstraße ist aber auch von viel gewerblicher Nutzung und teils gewerblichen Leerständen geprägt. Der größte gewerbliche Leerstand an der Ecke Hauptstraße / Erlengrund wird z. Zt. durch eine neue Nutzung reaktiviert. Untergenutzte Flächen mit Potenzial und Wünschen zur Wohngebietsentwicklung gibt es nicht. Die typischen bäuerlich-gärtnerisch geprägten, großzügigen Grundstücke sollten überwiegend erhalten bleiben. Eine Verdichtung auf bisher gärtnerisch genutzten Grundstücksteilen würde hier den typischen Charakter des Dorfes zerstören. Gleiches gilt für die teilweise vorhandenen Hauskoppeln im Innenbereich.

Die Gemeinde Schafstedt verfügt mit ihrem Ortsteil Dückerswisch über eine ländlich und teils landwirtschaftlich geprägte Ortslage. Eine Unternutzung von Flächen ist hier insofern auch nicht vorhanden, da große Gärten zur typischen Struktur gehören und sich gepflegt und in Nutzung präsentieren.

6.2 Außenbereich / Bauleitplanung

Um der aktuell großen Nachfrage für Neubauten zu entsprechen, sollte die Gemeinde Schafstedt in angepasstem Umfang neue Wohnbauflächen entwickeln. Dabei sind gut in die Siedlungslage zu arrondierende und möglichst einfach zu erschließende Flächen zu bevorzugen. Außerdem ist die Lage innerhalb des Siedlungsgebiets mit den Entfernungen zu relevanten Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Für eine Neuentwicklung von Wohnbauflächen sind auf Ebene des FNP im Gemeindegebiet keine Entwicklungsflächen mehr vorhanden.

Daher wird auf der Ebene der **Flächennutzungsplanung** empfohlen, dass auf Basis dieser Analyse eine geeignete Fläche im Änderungsverfahren zukünftig als Wohnbauland dargestellt wird.

Für die **verbindliche Bauleitplanung** wird empfohlen, dass im Anschluss an die Straße Oln Esch die ohnehin vorgesehene Erschließung genutzt wird, um eine neu Wohnbaufläche zu erschließen. Der neu aufzustellende Bebauungsplan sollte mit einer Größe von etwa 14-16 Wohneinheiten realisiert werden. Die Gemeinde Schafstedt hat zwar bis 2025 noch ein „rechnerisches“ Potenzial von 40 Wohneinheiten; dies basiert aber auf veralteten Annahmen und Prognosen. Aus heutiger Sicht erscheint für Schafstedt bis zum Jahre 2025 maximal die Entwicklung der Hälfte des ursprünglichen Potenzials, also 20 WE, realistisch.

7. Literatur / Karten – Pläne

Literatur, Quellen, Gesetze

- Statistisches Amt für Hamburg u. Schleswig-Holstein, 2011:

Zensus 2011

- Deutsches Institut für Urbanistik GmbH (Difu), 2011:

Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis; Ergebnisse aus der REFINA-Forschung

- Kreis Dithmarschen, 2016:

Einwohnerzahlen des Kreises Dithmarschen, Stand: 02.2016

- MLUR SH, 2011:

Kommunales Flächenmanagement in Schleswig-Holstein; Arbeitshilfe

- Innenministerium SH, 2011:

Qualitätvolle Innenentwicklung; Eine Arbeitshilfe für Kommunen

- Amt Mitteldithmarschen, 2016:

Gespräche am 14.07.2016

- Baugesetzbuch (BauGB), 2015
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG SH), vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Stand 24.02.2012

Internet:

- www.regionalstatistik.de (Statistiken des Bundes und der Länder)

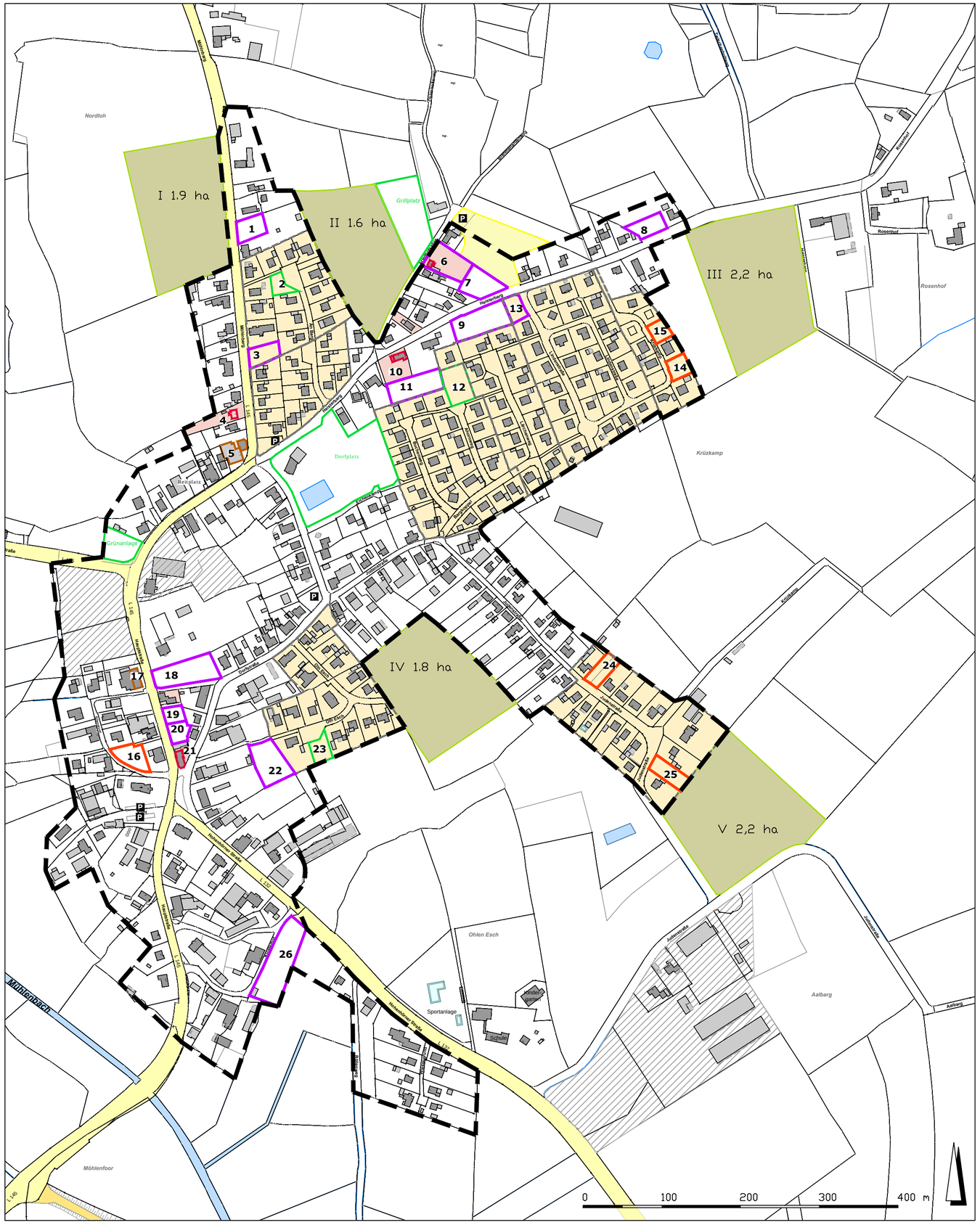
Abbildungen / Pläne

Abb. 1: Übersichtsplan

Abb. 2: Ausschnitt FNP

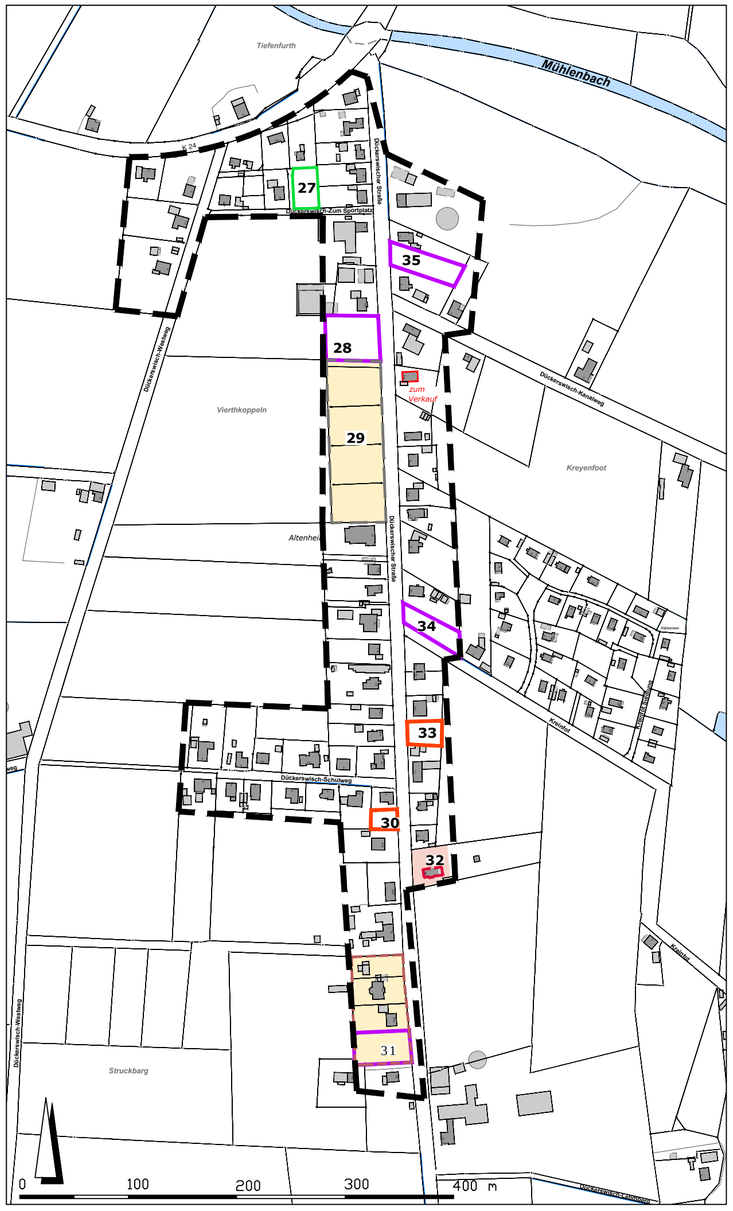
Abb. 3; Luftbilder Schafstedt und Dükerswisch

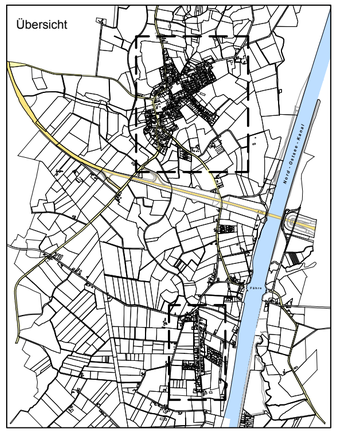
Plan 1: Flächenübersicht



Legende

- Baulücke
- Potenzialfläche
- Leerstand / Wohnen
- Leerstand / gewerbl. Nutzung
- potenzielle Entwicklungsfläche
- Untersuchungsräume Innenentwicklung
- B-Plan-Gebiete
- Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB
- gewerblich genutzte Flächen
- öffentliche Grünanlagen / Dorfplatz
- Altablagerungen





Gemeinde Schafstedt

Analyse der Innenentwicklungspotenziale

BORNHOLDT GmbH
25767 Albersdorf
Klaus-Groth-Weg 28
Tel.: 04835 / 9706 - 0
Fax: 04835 / 9706 - 32
info@bornholdt-gmbh.de
www.bornholdt-gmbh.de

Flächenübersicht
Bestandsaufnahme und Analyse

Datum: 15.09.2016
Maßstab : 1 : 4.000