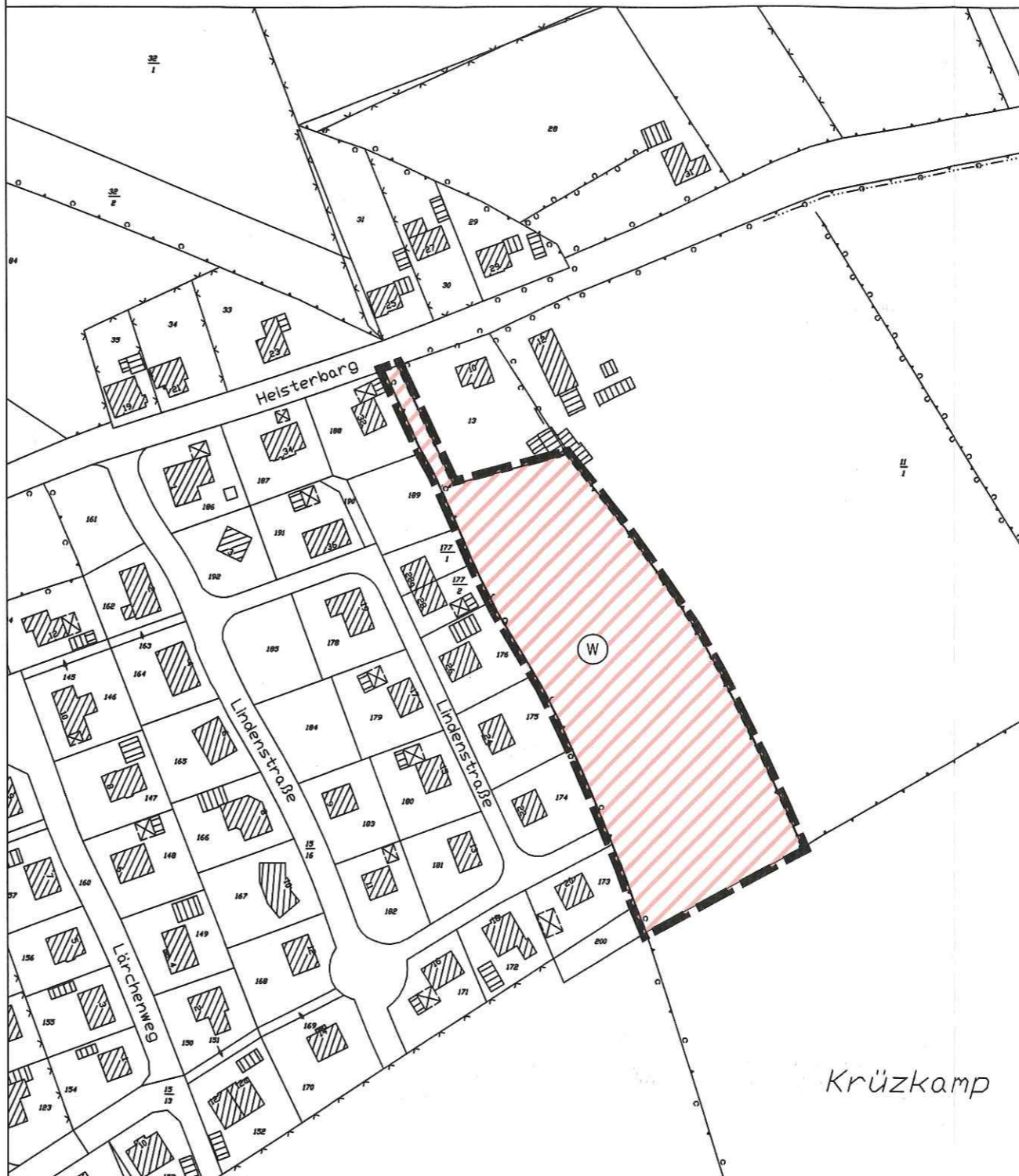


Gemeinde Schafstedt

7. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet südlich der Bebauung am Heisterberg und östlich der Bebauung an der Lindenstraße



Verfahrensleiste

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.07.2009.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29.09.2009 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14.09.2009 bis 30.09.2009.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.08.2010 in Form einer Bürgerinformation durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 02.09.2010 den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2010 bis 01.11.2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 21.09.2010 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde durch Aushang in der Zeit vom 21.09.2010 bis 29.09.2010 hingewiesen.
6. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 23.09.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2010 geprüft und miteinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis wurde am 09.12.2010 mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes am 25.11.2010 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
9. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Bescheid vom (AZ:) die 7. Änderung des Flächennutzungsplans - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.
10. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom (AZ:) bestätigt.
11. Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von Jedermann während der Sprechstunden eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mithin am wirksam.

Gemeinde Schafstedt, den

- Siegel

(Unterschrift)
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Darstellungen (es gilt die PlanV 90)



Wohnbaufläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung Flächennutzungsplan

Grundlage: Digitale Flurkarte (ALK) Stand: 04.2009

**Gemeinde Schafstedt
Flächennutzungsplan
7. Änderung**



Auftraggeber:	Gemeinde Schafstedt Amt Mitteldithmarschen Zingelstraße 2 25704 Meldorf	Datum:	25.11.2010
Auftragnehmer:	BORNHOLDT Ingenieure GmbH Beratung • Planung • Moderation Gutenbergstraße 63 14467 Potsdam	Maßstab:	1 : 2.000
Bearbeitung:	Jan Bornholdt Bärbel Bornholdt		



Planindex Plan 1 von 1

Planfassung zur
Genehmigung

Version:

1.0

Gemeinde Schafstedt

7. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

Endfassung

Bearbeitungsstand: 25. November 2010
(Umweltbericht überarbeitet: 22.03.2011)

Auftraggeber

Gemeinde Schafstedt
Amt Mitteldithmarschen
Zingelstraße 2
25 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	3
1.4 Bestandssituation	3
1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2. INHALT DER 7. ÄNDERUNG	4
2.1 Städtebauliche Darstellungen	4
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	4
2.2 Anpassung des Landschaftsplans	4
2.3 Hinweise	4
3. UMWELTBERICHT	5
3.1 Einleitung	5
3.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung	5
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	5
3.2 Bestand und Bewertung	5
3.2.1 Bestandsaufnahme	5
3.2.2 Prognose des Umweltzustands	6
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	6
3.2.4 Alternativen / Planungsmöglichkeiten	7
3.3 Zusätzliche Angaben	7
3.3.1 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand	7
3.3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen	7
3.3.3 Zusammenfassung	7

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9.2004 (I 2414); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I S.2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 85. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. 2009 S. 6)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 06. August 2009 (BGBl. 2009, Teil I Nr. 51, S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landes-Naturschutzgesetz – LNatSchG Schleswig-Holstein) vom 24. Februar 2010, GVOBl Nr. 6 vom 26.02.2010 S. 301
- Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (LROPl) 1998 (Amtsbl. Schl.-H. S. 493) mit Teilfortschreibung 2004 v. 17.01.2005 (Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 99)
- Regionalplan für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West (Fortschreibung 2005)
- Entwurf des Landesentwicklungsplan 2009/10 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein (im Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gem. § 7 (1) Landesplanungsgesetz

1.2 Anlass und Ziel

Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Schafstedt hat am 23.07.2009 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Anlass / Planungserfordernis

In den letzten Jahren hat Schafstedt aufgrund seiner günstigen Lage und der guten infrastrukturellen Ausstattung zahlreiche Zuzüge zu verzeichnen. Die derzeit in Neubaugebieten ausgewiesenen Wohnbauflächen der Gemeinde sind belegt bzw.

reserviert. Da trotzdem eine anhaltende Nachfrage zu verzeichnen ist, will die Gemeinde diesem Bedarf mit der aktuellen Änderung des FNP nachkommen.

Auf dem Flurstück 10/3 (tlw.) der Flur 7 der Gemarkung Schafstedt soll ein Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Die Erschließung und Vermarktung des Gebietes sollen durch die Gemeinde selbst erfolgen.

Die bestehende Fläche für die Landwirtschaft soll in eine Wohnbaufläche im Gebiet südlich der Bebauung am Heisterberg und östlich der Bebauung an der Lindenstraße umgewandelt werden.

Der vorliegenden Planung ging eine Prüfung von innerörtlichen Standortalternativen voraus, die sich jedoch aufgrund von Immissionsbelastungen (Geruch bzw. Lärm) als nicht geeignet erwiesen haben. Daher hat sich die Gemeinde für eine Bebauung am aktuellen Standort entschieden. Es handelt sich um eine knapp 0,9 ha große Fläche, die sich direkt an die Bebauung an der Lindenstraße anschließt und den Ortsrand sinnvoll abrundet. Die Fläche ist bereits von der Lindenstraße durch eine befestigte Straße erschlossen.

Leitlinie für die Entwicklung von Wohnbauflächen

Eine wesentliche Prämisse in der Planung ist der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Um diesem Grundsatz Genüge zu tun, beabsichtigt die Gemeinde Schafstedt in Vorbereitung zukünftiger Planungen von Wohnbauflächen zunächst die Entwicklungspotenziale im Innenbereich sowie, u.a. in Absprache mit den Nachbargemeinden, ein realistisches Gesamtkontingent festzustellen. Dies macht ggf. eine generelle Überarbeitung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Zeitraum für die Umsetzung soll sich gemäß den Vorgaben des neuen Landesentwicklungsplanes bis zum Jahr 2025 erstrecken.

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. 16 „Krüzkamp“ der Gemeinde Schafstedt.

1.4 Bestandssituation

Das ca. 8.800 m² große Plangebiet ist derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Zaunanlagen. Die Nutzung findet als Grünland zu Weidezwecken statt. Die Fläche ist zweiseitig von Knicks umgeben; im Norden und Westen grenzt Wohnbebauung und im Osten eine Baumschulfläche an.

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

2. INHALT DER 7. ÄNDERUNG

Die ehemalige Landwirtschaftsfläche wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Wohnbaufläche geändert. Angrenzend an bestehende Wohngebiete entstehen in geringem Umfang neue Flächen für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Durch die Änderung der vorgesehenen Nutzung kommt es zu einer stärkeren Überbauung und Erschließung der Flächen. Dies schlägt sich in der Bilanzierung von Eingriffen durch die Bauleitplanung und deren Kompensation nieder.

2.1 Städtebauliche Darstellungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Darstellung der „Fläche für die Landwirtschaft“ auf Teilen des Flurstücks 10/3, Flur 7 wird geändert in „W - Wohnbaufläche“. Es soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Einfamilienhäusern entstehen.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 erfolgt die Konkretisierung zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet.

2.2 Anpassung des Landschaftsplans

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand der Gemeinde Schafstedt auf Grünlandflächen. Die Flächen sind zeitweise ungenutzt oder werden eher extensiv durch Pferde beweidet.

Die Darstellung im Landschaftsplan weist für die Fläche sowohl im Bestand als auch in der Entwicklungskarte landwirtschaftliche Nutzfläche / Grünland aus. Die Knicks werden mit der Kategorie II (westl. Grenze) bzw. I (östl. Grenze) bewertet.

Durch die Planung wird zwar die lt. Landschaftsplan dargestellte Landwirtschaftsfläche teilweise überbaut. 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.

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 Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schafstedt verfolgt das Ziel der Erweiterung des Siedlungsbereichs. Anstelle von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist eine Fläche für den Wohnungsbau darzustellen. Die Gemeinde Schafstedt will damit in Ergänzung der neuen Wohngebiete an der Lindenstraße die Siedlungslage hier endgültig arrondieren.

Die Wohnbebauung soll mit einer GRZ von 0,3 durch Einzel- und Doppelhäuser auf den neuen Grundstücken erfolgen. Dabei werden auf den Wohngrundstücken ca. 45% der Flächen durch Hauptgebäude und Nebenanlagen versiegelt.

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) 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) 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:

- Nutzung von bestehenden Erschließungen und Infrastrukturen
- Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft auf Flächen des Ökokontos der Gemeinde Schafstedt
- Schutz und Ergänzung der landschaftstypischen Strukturen, wie Knicks, dadurch günstige Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild
- 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.

4.2.1 Bestandsaufnahme

Die zur Bebauung anstehenden Flächen sind derzeit als Grünland in Nutzung. Es handelt sich um Grünland welches zur Beweidung genutzt wird. Die Vegetation des

Grünlandes ist eine kräuterreiche Grasflur mit extensiver Prägung. Auf den Flächen sind an der nördlichen Zufahrt Zaunanlagen in Form eines Pferchs errichtet. In der unmittelbaren Umgebung grenzen sowohl landwirtschaftliche Grünlandflächen und Baumschulflächen als auch Wohnbauflächen an. Das Gebiet wird im Osten und Westen von dicht bewachsenen Knicks eingefasst. Im Norden grenzt eine Gartennutzung an; im Süden öffnet sich das Gebiet zu weiteren Grünlandflächen. Die Fläche des Plangebiets ist durch die Fortführung der Lindenstraße aus dem bestehenden Neubaugebiet bereits erschlossen.

4.2.2 Prognose des Umweltzustands

Das gesamte Gelände ist als landwirtschaftlich genutzte Dorfrandlage zu definieren. Nach Durchführung der Baumaßnahmen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 16 wird sich das Gebiet grundlegend verändern. Ein Teil der bisher offenen Bodenflächen wird versiegelt sowie Bodenhorizonte durch Bautätigkeit verändert und verdichtet. Die Grundwasserneubildung wird dadurch ebenfalls gestört.

Parallel entstehen aber auch auf den Grundstücken neue Vegetationsbiotope in Form von Gärten, die überwiegend deutlich intensiver und naturferner als die vorherige Nutzung sind. Bzgl. der Biotopqualität ist mit einer erheblichen Intensivierung zu rechnen, was die Lebensraumqualität für viele Tierarten senkt. Außerdem wird dadurch die Diversität der Flora deutlich geringer.

Es gehen von der zukünftigen Nutzung keine Gefahren für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit aus. Die zukünftigen Bewohner des Baugebiets unterliegen keinen schädlichen Einflüssen aus der Umgebung. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Umweltzustand wird sich im Gebiet zwischen Wohnbebauung und intensiver Baumschulnutzung nicht wesentlich verschlechtern. Einzig die Überbauung und der Verlust natürlichen Bodens ist negativ zu werten. Insbesondere dieser Eingriff muss daher im Gebiet und extern kompensiert werden.

Wird das städtebauliche Vorhaben, welches die Änderung des FNP vorbereitet, nicht durchgeführt, verbleibt die Fläche in Grünlandnutzung hauptsächlich durch Pferde inklusive der Pferchanlagen im nördlichen Teil.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Im Bauleitplanverfahren sollen insbesondere bodenschonende Aspekte berücksichtigt werden. Außerdem sind die DIN-Normen zum Schutz des Bodens und der Vegetation einzuhalten. Die vorhandene Erschließungsstrasse wird sowohl für die Haupterschließung als auch für die Notdurchfahrt im Norden des Plangebiets genutzt. Die Querschnitte der neuen Straße werden so schmal wie möglich ausgelegt. Einzelne hochwertige Biotope, wie z. B. die Knicks am Rande des Gebiets werden erhalten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist der Schutz vor Immissionen unerlässlich. Dabei ist hier vor allem auf die Immissionen durch den Straßenverkehr abzuheben. Zum Schutze vor übermäßigen Immissionen wird z. B. die Festsetzung zum verkehrsberuhigten Bereich im Plangebiet selbst getroffen.

Durch die Lage des Gebietes sind die zukünftigen Bewohner vor negativen gesundheitlichen Einflüssen aus der Umgebung geschützt.

Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung werden auf Ökokonto-Flächen der Gemeinde Schafstedt in Holsten-Niendorf realisiert. In Abstimmung mit dem Kreis Dithmarschen werden die Ökopunkte entsprechend abgebucht.

4.2.4 Alternativen / Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Wohnbaufläche in Nähe des Dorfkerns mit Anbindung an Infrastrukturen, kurze Wege vorhandener Erschließung und vor allem ohne Belastungen aus umgebenden Nutzungen gibt es nicht. Die Entwicklung entspricht dem Siedlungskonzept der Gemeinde Schafstedt und kann an dieser Stelle als Schlusspunkt betrachtet werden.

Die Alternative für eine Wohnnutzung ist die weitere Grünlandnutzung des Geländes. Da das Gebiet als kleiner Teil des landwirtschaftlichen Flurstücks 10/3 zwischen Wohnbebauung und Baumschulnutzung „eingeklemmt“ ist, ist hier eine Arrondierung der Siedlungsfläche sinnvoll. Außerdem liegt eine Erschließung aus dem bestehenden Baugebiet bereits an.

3.3 Zusätzliche Angaben

3.3.1 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand

Die Umweltprüfung hat vorliegende Gutachten, wie

- Bodengutachten/ Hydrogeologische Stellungnahme
- Landschaftsplan
- Informationen aus dem Umweltatlas Schleswig-Holstein
- Vorgehende Flächennutzungsplanänderungen

u. a. ausgewertet. Außerdem wurde eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme hinsichtlich Flora und Fauna vor Ort im Juni 2009 durchgeführt.

Der Kenntnisstand ist derzeit ausreichend.

3.3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Die Gemeinde Schafstedt wird nachfolgend im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit den Umweltschutz im Siedlungsbereich berücksichtigen. Insbesondere wird durch einen Passus im Kaufvertrag der Schutz der durch § 21 LNatSchG geschützten Knicks gesichert.

3.3.3 Zusammenfassung

Durch die Planung wird ein Grundstück am Siedlungsrand der Gemeinde Schafstedt zur Bebauung vorbereitet. Die bisherige Grünland- /Weidefläche stellt keine besondere Fläche für Natur und Landschaft dar. Sie ist bereits durch intensive Nutzungen umgeben und auch erschlossen.

Die Fläche unterliegt keinem Schutzstatus des Naturschutzrechts. Angrenzend sind ebenfalls keine Schutzgebiete oder -objekte vorhanden. Die Knicks auf den Grenzen stellen geschützte Biotope gem. § 21 (1) LNatSchG S-H i. V. m. § 30 BNatSchG dar. Sie bleiben durch die Planung unberührt.

Der externe Ausgleich kann durch Inanspruchnahme von Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Schafstedt gesichert werden.

Die Fläche eignet sich gut für die Arrondierung der Siedlung im Bereich der Gemeinde Schafstedt. Mit der Arrondierung ist an dieser Stelle die Siedlungserweiterung der Gemeinde abgeschlossen. Weitere Wohnbauflächen sind nur noch durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zu realisieren.