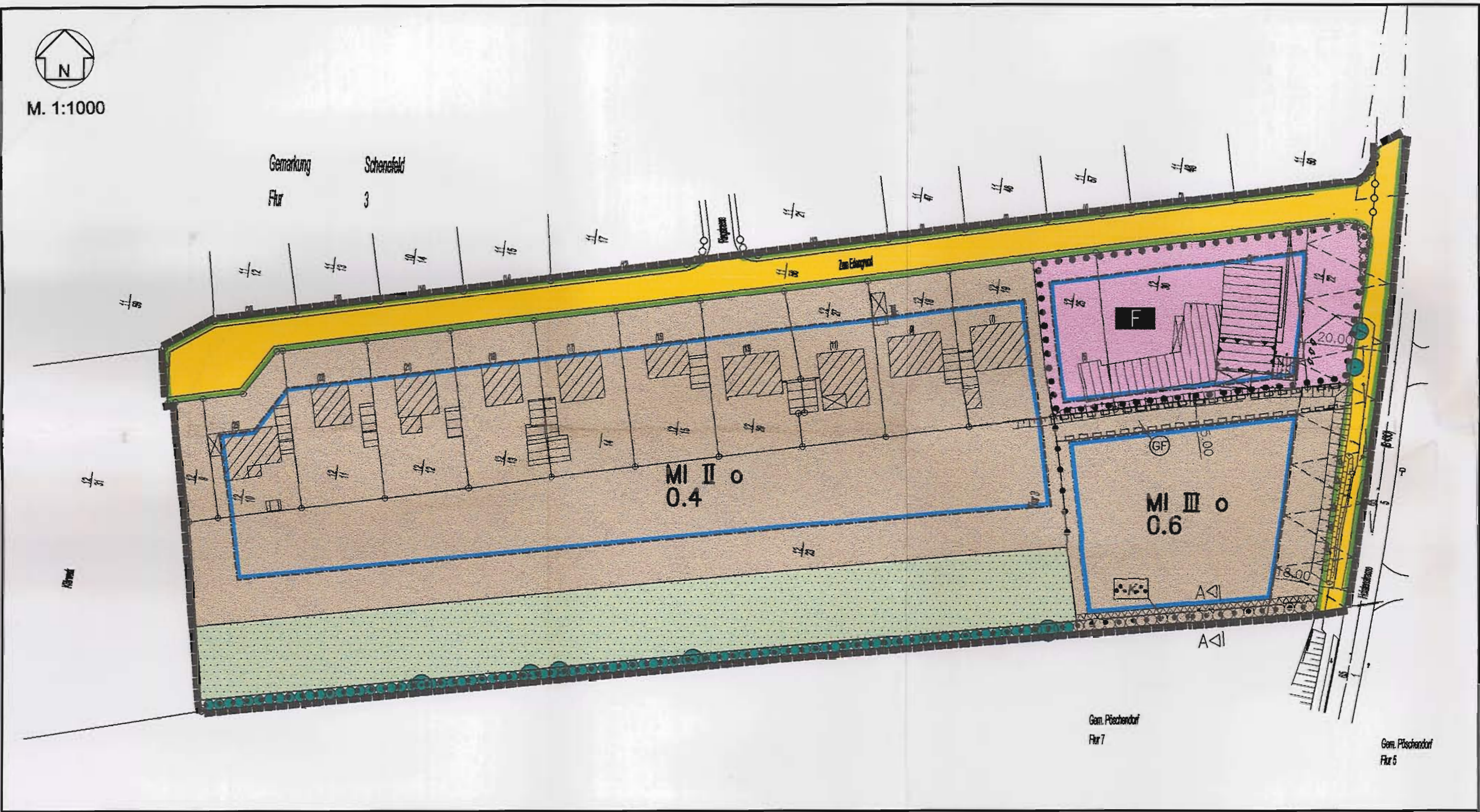


SATZUNG DER GEMEINDE SCHENEFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3, 3. ÄNDERUNG FÜR DAS GEBIET "ZUM ERLENGRUND"

TEIL A : PLANZEICHNUNG



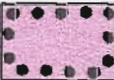
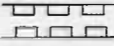
VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.11.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 18.01.1999 – 02.02.1999 erfolgt.
- 2. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.05.1999 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2/§13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.
- 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.01.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4. Die Gemeindevertretung hat am 09.11.1998 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.02.1999 bis 02.03.1999 während der Dienststunden in der Amtsverwaltung Schenefeld nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 18.01.1999 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.
- 6. Der katastrmäßige Bestand am 27.8.1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

- 7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.03.1999/ 10.05.1999 geprüft. Das I.Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 10.05.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.
- 9. Der Landrat des Kreises Steinburg hat mit Bescheid vom 15.02.2000 vom 14-6120-03-III. Az.: diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.
- 10. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluß vom 17.05.2000 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Steinburg hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom 17.05.2000 bestätigt.
- 11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntgemacht.
- 12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden am 17.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 17.05.2000 in Kraft getreten.

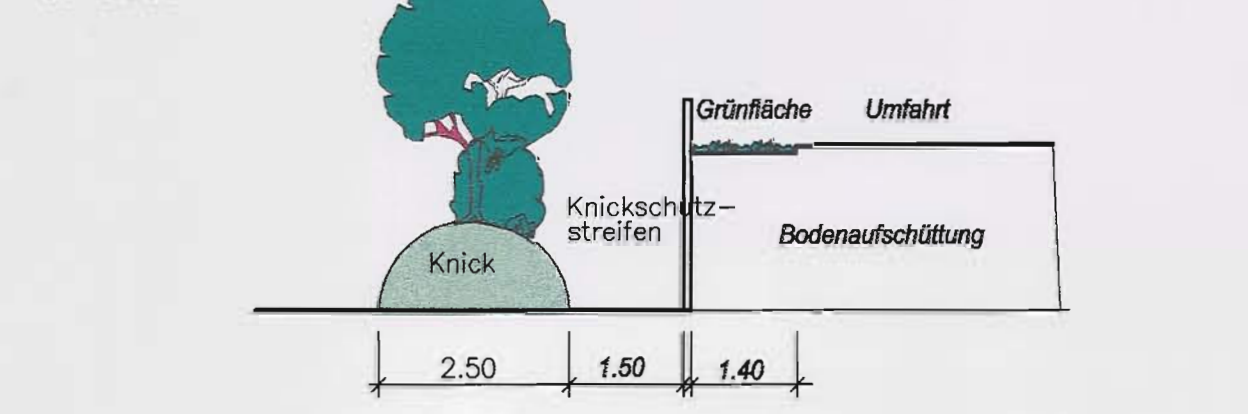
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Satzungsbeschluß gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11.Juli 1994 (GVBl. Schles.-Holst. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.05.1999 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Steinburg vom 15.02.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan 3, 3. Änderung für das Gebiet "zum Erlengrund", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

PLANZEICHENERKLÄRUNG		
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 3	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. 0.4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise, Baugrenze, Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
O	offene Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Einrichtungen und Anlagen:	
	Feuerwehr	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	Knick zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Geh- und Fahrrechte zugunsten des Flurstücks 12/23	

PLANZEICHENERKLÄRUNG		
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Zweckbestimmung: Knickschutz	
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Sichtdreiecke	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	Böschung	
	Schnitt	
III. Nachrichtliche Übernahme		
	Anbaufreihaltezone	§ 29 StWG SH
	Knick	§ 15b LNatSchG

Systemschnitt A-A M 1:100



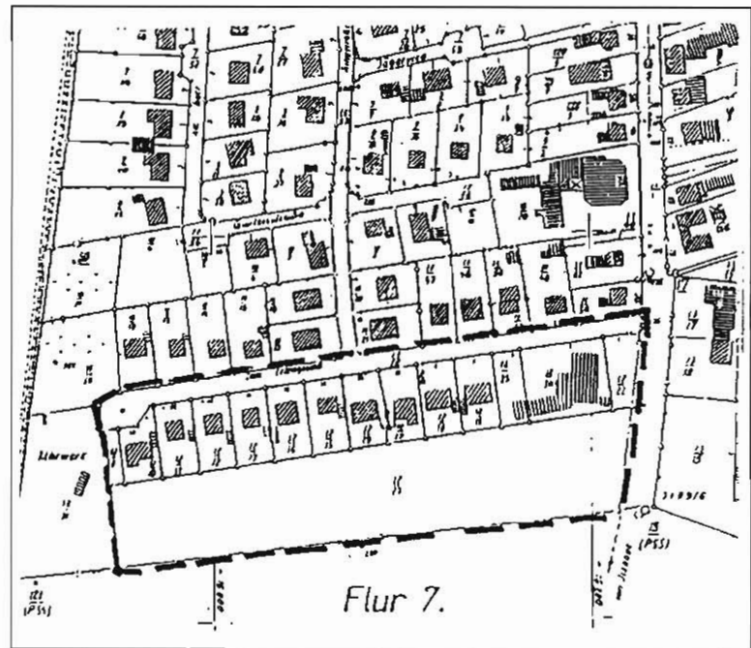
SATZUNG DER GEMEINDE SCHENEFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3, 3. ÄNDERUNG FÜR DAS GEBIET "ZUM ERLENGRUND"



GEMEINDE SCHENEFELD

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET „AM ERLENGGRUND“

BEGRÜNDUNG



AC

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND EHLERS
Architekten BDA + Stadtplaner SRL Burg 7a 25524 Itzehoe
Tel. 04821 / 682-0 Fax 04821 / 682-10

Gliederung

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Planungserfordernis	3
3. Planungsvorgaben / Planungsinhalte	3
4. Grünordnung / Eingriffsausgleich	5
5. Immissionsschutz	6
6. Ver- und Entsorgung	6
7. Nachrichtliche Übernahmen	7
7.1 Gesetzlich geschützte Knicks nach § 15b	7
7.2 Anbauverbotszonen	7
7.3 Sichtdreiecke	7

**1. Räumlicher
Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im südlichen Gemeindegebiet unmittelbar am Ortseingang Schenefelds.

Der Planungsumgriff der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erstreckt sich auf das Gebiet westlich der Holstenstraße (B 430), südlich der Straße Am Erlengrund, westlich der Kläranlage und nördlich der Gemeindegrenze zu Hadenfeld (Grenze Flur 7). Er umfaßt eine Fläche von ca. 2,7 ha.

2. Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schenefeld hat am 09.11.1998 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen, um die Ansiedlung einer Tankstelle an der B 430 planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Änderung des gültigen Bebauungsplanes ist erforderlich, da die bestehenden Flächenausweisungen den Platzbedarf des geplanten Vorhabens einschließlich der ergänzenden Nutzungen (Waschhalle und Servicestation) nicht abdecken.

Der Änderungsbereich enthält als Übernahme des Bestandes auch die Ausweisung der Feuerwehrgebäude als Gemeinbedarfsfläche sowie die Ausweisung einer Grünlandfläche als Fläche für die Landwirtschaft.

3. Planungsvorgaben /

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Schenefeld befindet sich in der Neuaufstellung.

Planungsinhalte

Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiete, MI

Die Gemeinde hat der geplanten Errichtung einer Tankstelle mit Serviceeinrichtung am südlichen Ortseingang zugestimmt. Für die bauaufsichtliche Genehmigung ist dazu planungsrechtlich die Erweiterung der bisherigen Mischgebietsausweisung des gültigen Bebauungsplanes Nr. 3 erforderlich.

Das Mischgebiet wird im östlichen Bereich entsprechend dem Zuschnitt der Tankstellenflächen bis auf einen Schutzstreifen von 1,50 m an den an der Gemeindegrenze vorhandenen Knick herangezogen. Für die westlich anschließenden Mischgebietsflächen wird die bestehende Ausweisung beibehalten. Aufgrund des erhöhten Anteils an zu versiegelnden Flächen wird für das Grundstück der Tankstelle das Maß der Nutzung auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6



Die gestalterischen Festsetzungen des Teils B des Ursprungsplans gelten für die Wohnbebauung im MI-Bereich fort.

(Beschluss Gemeindevertretung Schenefeld vom 10. April 2000.)

Gemeinbedarf

Für das Grundstück der Schenefelder Feuerwehr wird die bisherige MI-Ausweisung in die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gewandelt, um den Bestand planungsrechtlich korrekt auszuweisen und den B-Plan an die Darstellung des zukünftigen Flächennutzungsplanes anzupassen. Die ausgewiesene Baugrenze lässt noch bauliche Erweiterungen zu.

Erschließung

Die Erschließung der Tankstelle erfolgt über zwei genehmigte Zufahrten von der B 430. Die OD-Grenze befindet sich derzeit an der Südseite der Einmündung der Straße „Am Erlengrund“. Auch das Grundstück der Feuerwehr verfügt über eine Zufahrt von der Holstenstraße.

Auf dem Gelände der Tankstelle ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückseigentümers des Flurstücks 12/23 ausgewiesen, um eine Erreichbarkeit der westlichen Flächen sicherzustellen. Das Wegerecht wurde dem Eigentümer vertraglich durch die Tankstellenbetreiber zugesichert.

Die Ausweisung der Straße „Am Erlengrund“ als Straßenverkehrsfläche wird beibehalten. Im Bereich der Wendeanlage wird auf die Ausweisung der dort ursprünglich vorgesehenen, bisher aber nicht realisierten Parkplätze verzichtet, damit die rückwärtigen Flächen im Süden auch künftig zu erreichen sind.

Fläche für die Landwirtschaft

An der Gemeindegrenze wird in einer Breite von 20 m eine Fläche für die Landwirtschaft entsprechend der bisherigen Nutzung festgesetzt. Dies entspricht auch den Aussagen des festgestellten Landschaftsplanes und deckt sich mit den Darstellungen des Vorentwurfes zum Flächennutzungsplan. Die ursprüngliche Festsetzung einer Waldfläche aus dem Jahre 1972 wurde nicht realisiert. Die Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde.

Knicks, Bäume

Entlang der Gemeindegrenze im Süden des Plange-

bietes verläuft ein Knick, der mit ca. 2,50 m Breite im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt. Dieser soll als prägender Landschaftsbestandteil erhalten bleiben. Zum Schutz des nach § 15b gesetzlich geschützten Knicks ist ein Streifen von 1,50 m als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist mit der Zweckbestimmung „Knickschutz“ festgesetzt. Dieser Pufferbereich ist notwendig, weil das gesamte Gelände zur Zeit tiefer liegt als die Bundesstraße und die Planung für das Tankstellengrundstück eine Aufschüttung auf Straßenniveau erforderlich macht.

Bäume entlang der B 430 und im Knick wurden vermessungstechnisch erfaßt und sind als „zu erhalten“ festgesetzt. Durch diese Maßnahmen gelingt insgesamt eine bessere Einfügung der Tankstelle in das Ortsbild

4. Grünordnung Eingriffsausgleich

Begleitend zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird ein grünordnungsplanerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser hat zunächst die Aufgabe, aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung aufzuzeigen. Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Auf dem Tankstellengelände sind aus funktionalen Gründen und aufgrund nutzungsbedingter Anforderungen Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung gering. Durch entsprechende bauliche Vorkehrungen gelingt ein Erhalt des Knicks im Süden des Grundstücks. Der Knickstreifen entlang der B 430 soll jedoch beseitigt werden. Dafür ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben Ersatz an anderer geeigneter Stelle zu schaffen

An allen Grundstücksgrenzen sind Grünstreifen oder breite Grünflächen vorgesehen, um die Flächenversiegelung auf das funktional erforderliche Maß zu begrenzen.

Die Bilanzierung des Eingriffs ergibt insgesamt einen Ausgleichsbedarf von 1260 m². Aufgrund der Knickbeseitigung und Beeinträchtigungen des erhaltenen Knicks (Qualitätsverlust durch die angrenzende Bebauung) müssen zusätzlich 123 lfm Knick neu geschaffen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Es werden daher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch vertragliche Vereinbarung mit den Eingriffsverursachern geeignete Fläche von entsprechender Größe aus der intensiven Nutzung genommen und für Maßnahmen des Naturschutzes verwandt werden.

Da eine sinnvolle Realisierungsmöglichkeit für die Neuanlage von Knickflächen in dem erforderlichen Umfang möglicherweise kurzfristig schwer zu finden sein wird, hat die Untere Naturschutzbehörde ihre Bereitschaft signalisiert, gegebenenfalls auch einer Wandlung dieser Knickflächen in geeignete Ausgleichsflächen zuzustimmen.

5. Immissionsschutz

Für den Betrieb der Tankstelle wurde ein Schallgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß bei dem beantragten 24 Stunden Betrieb der Tankanlage und des Shops (die Waschanlage arbeitet nur bis maximal 22 Uhr) für die angrenzenden Wohnhäuser im MI-Gebiet die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die ermittelten Beurteilungspegel entsprechen sogar den Anforderungen eines WA-Gebietes.

Einzig die Hausmeisterwohnung der Feuerwehr auf dem nördlich direkt angrenzenden Grundstück wird während der Nachtzeit durch erhöhte Schallpegelwerte beeinträchtigt. Der betroffene Gebäudeteil ist in der Planzeichnung durch die Festsetzung einer Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gekennzeichnet. Hier sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, für die das Gutachten drei verschiedene Möglichkeiten aufzeigt. Die Gemeinde bevorzugt hier den Einbau von geeigneten Schallschutzfenstern, da die vorgeschlagenen Lärmschutzwände gestalterisch nicht überzeugen können.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung
Abwasser
 Oberflächenentwässerung
 Stromversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral durch die Gemeinde
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehende zentrale Ortsentwässerung.
Das anfallende Regenwasser wird dem nächstgelegenen Regenwasserkanal zugeführt.
Die Stromversorgung obliegt der Schleswig AG.

7. Nachrichtliche Übernahmen**7.1 Gesetzlich geschützte Knicks nach § 15b**

Der Knick an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist durch einen von Bebauung freizuhaltenden Streifen von 1,50 m Breite gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen der Tankstelle geschützt. Er wird erhalten und entsprechend in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

7.2 Anbauverbotszone

Nach Straßen- und Wegegesetz ist entlang der Bundesstraße 430 ein Streifen von 20 m ab Fahrbahnrand von Bebauung freizuhalten. Das Straßenbauamt hat für das Grundstück der Tankstelle eine Reduzierung auf 18 m gestattet. Diese ist im Plan dargestellt. Im Bereich der Feuerwehr beträgt die Anbaufreihaltezone 20 m.

7.3 Sichtdreiecke

Im Bereich der Einmündung der Straße „Am Erlengrund“ ist ein Sichtdreieck von 80 m Schenkellänge entsprechend EAE eingetragen. Die erlaubte Geschwindigkeit beträgt an dieser Stelle 50 km/h.

Die Einhaltung der erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich der genehmigten Tankstellenzufahrten ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Schenefeld, den 27. April 2009



Hans-Joachim Bahr

Der Bürgermeister