

Satzung der Gemeinde Schenefeld über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Innenbereich" für das Erweiterungsgebiet „südliche Holstenstraße“

-(aufgestellt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB)-

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 12.04.2010 folgende Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 20 „Innenbereich“ für das Erweiterungsgebiet "südliche Holstenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

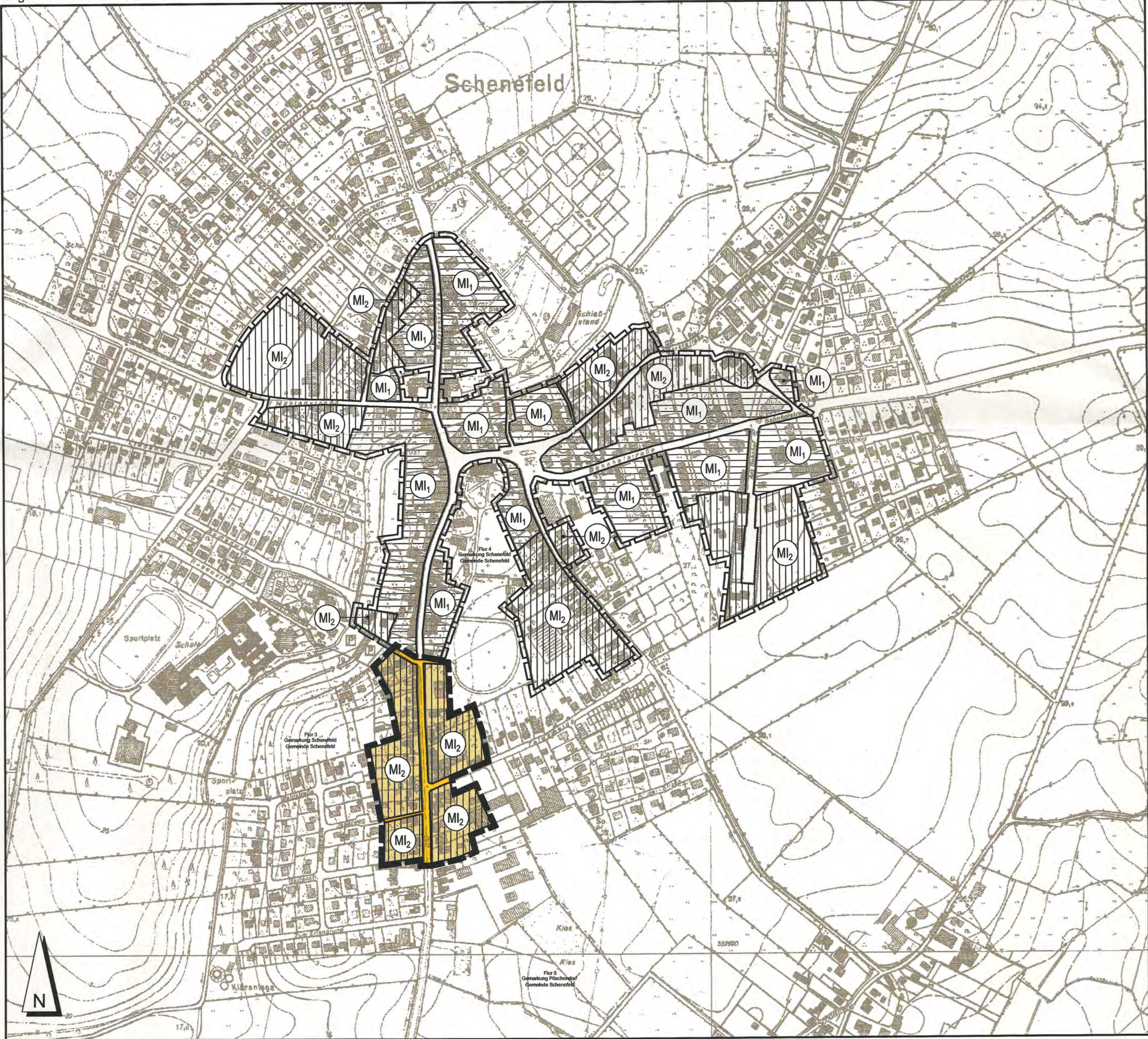
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.11.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 21.01.2010 bis 01.02.2010 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2009 den Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 04.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.02.2010 bis 01.03.2010 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 21.01.2010 bis 01.02.2010 durch Aushang-ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Auf die Arten der vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde ebenfalls hingewiesen.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.04.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.04.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes durch einfachen Beschluss gebilligt.
Schenefeld, den 27.05.2010
- Der katastermäßige Bestand am 11.05.2010 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Jitzhoe, den 11.05.2010
- Die Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Schenefeld, den 27.05.2010
- Der Beschluss der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 31.05.2010 bis 09.06.2010 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 09.06.2010 in Kraft getreten.
Schenefeld, den 09.06.2010

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/93

DGK, Maßstab 1:5.000



Kreis Steinburg - Gemeinde Schenefeld - Gemarkung Schenefeld - Flur 3 und 4

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen



Erläuterungen

Mischgebiet mit der Bezeichnung "1"

Mischgebiet mit der Bezeichnung "2"

Rechtsgrundlage

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 6 i.V.m. § 1 (4) bis (9) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 6 i.V.m. § 1 (4) bis (9) BauNVO

Planzeichen



Erläuterungen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Rechtsgrundlage

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

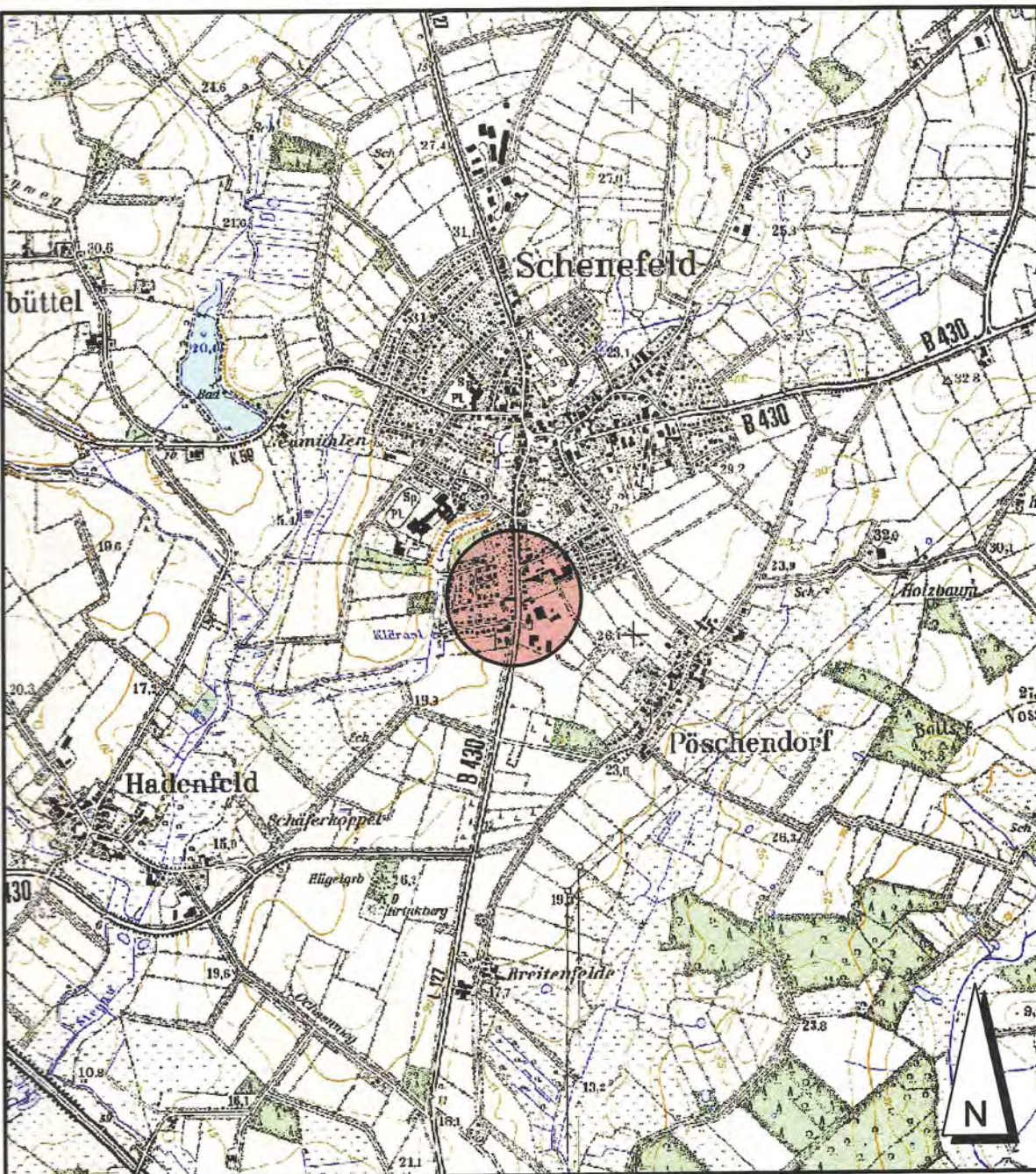
§ 9 (7) BauGB

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Mischgebiete mit der Bezeichnung "1" (MI1)
(§ 6 in Verbindung mit § 1 (4) bis (9) BauNVO)
Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO
sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig;
sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
Gemäß § 1 (5) und (6) in Verbindung mit § 1 (7) und (9) BauNVO
sind Vergnügungsstätten in Form von Vorführ- und Gesellschaftsräumen, deren Zweck auf Vorstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, in allen Geschossen unzulässig;
sind andere Vergnügungsstätten im Erdgeschoss von Gebäuden unzulässig sowie in Ober- bzw. Dachgeschossen von Gebäuden nur ausnahmsweise zulässig.
- Mischgebiete mit der Bezeichnung "2" (MI2)
(§ 6 in Verbindung mit § 1 (4) bis (9) BauNVO)
Gemäß § 1 (5) und (6) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO
sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sowie Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 200 m² Verkaufsfläche, Anlagen für sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Übersichtskarte

TK 25, Maßstab 1:25.000



Stand: 10.12.2009

Satzung der Gemeinde Schenefeld über die

1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Innenbereich"

für das Erweiterungsgebiet "südliche Holstenstraße"

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen - Grossers Allee 24 - 25767 Albersdorf



Gemeinde Schenefeld

1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 20 „Innenbereich“ für das Erweiterungsgebiet „südliche Holstenstraße“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB

Bvh.-Nr.: 09077

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Schenefeld über das
Amt Schenefeld
Mühlenstraße 2, 25560 Schenefeld

Auftragnehmer

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

Projektbearbeitung

Projektleiter: Bernd Philipp
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung
(0 48 35) 97 77 – 17, b.philipp@suk-ingenieure.de

Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	2
4.	Sonstiges	4

Gemeinde Schenefeld

1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 20 „Innenbereich“ für das Erweiterungsgebiet „südliche Holstenstraße“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 20 „Innenbereich“ liegt südlich der Straße 'Zum Birkengrund' und der südlichen Zuwegung zum Friedhof beidseitig der Holstenstraße (Bundesstraße 430). Es umfasst ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 20 die Flächen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schenefeld als gemischte Bauflächen ausgewiesen und bisher nicht durch verbindliche Bauleitpläne überdeckt sind. Richtung Süden werden die Flächen bis zum bestehenden Autohandel einbezogen.

Für die weiter südlich liegenden Flächen einschließlich des Autohandels sind aufgrund der intakten Betriebsstandorte derzeit keine Veränderungstendenzen erkennbar, bzw. durch das südöstlich befindliche Sondergebiet –Baumarkt- räumlich begrenzt, so dass für die Einbeziehung dieser Flächen derzeit kein Erfordernis besteht.

Das Plangebiet umfasst damit diverse Flurstücke der Fluren 3 und 4 in der Gemeinde und Gemarkung Schenefeld beidseitig der Holstenstraße. Es ist insgesamt 3,9 ha groß. Die Grundstücke des Plangebietes sind überwiegend bebaut und werden der Gebietstypik von Mischgebieten entsprechend genutzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 "Innenbereich" hat sich gezeigt, dass eine dezidierte Festsetzung der Art der Nutzung – insbesondere wegen der gewünschten Beibehaltung bzw. des Ansatzes von Einzelhandelseinrichtungen mit gemeindlichen und übergemeindlichen Versorgungsfunktionen in der zentralen Ortslage und entlang von Hauptverkehrsstraßen geboten ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 beabsichtigte die Gemeinde unter anderem, größere Einzelhandelseinrichtungen ausschließlich im zentralen Bereich der Holstenstraße und Mühlenstraße sowie in der Bahnhofstraße zu konzentrieren, um die Zentrenfunktion der Straßenzüge zu stärken und die Nahversorgung für die nördlichen und westlichen Bereiche der Ortslage zu sichern.

Zur Absicherung des o. g. Planungsziels ist die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 20 "Innenbereich" für den Bereich der südlichen Holstenstraße erforderlich. Mit der Aufstellung wird das Ziel verfolgt, dem aufgrund der Verkehrsfrequenz und der Autobahnnähe sowie der Flächenverfügbarkeit entstehenden Ansiedlungsdruck von Verbrauchermärkten entgegenzuwirken und ortsverträglich zu steuern.

2. Planerische Vorgaben

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum IV (RP IV) verfügt der ländliche Zentralort Schenefeld über eine gute infrastrukturelle Ausstattung und stellt die Grundversorgung für den insgesamt circa 6.500 Einwohnerinnen und Einwohner zählenden Nahbereich sicher. Die bisherigen erfolgreichen Bemühungen zur Schaffung eines ausgewogenen Arbeitsplatz- und Versorgungsangebots sollen danach in interkommunaler Abstimmung insbesondere mit der Gemeinde Pöschendorf fortgesetzt werden.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009 (LEP) liegt im Entwurf (Stand Januar 2008) vor und befindet sich im Anhörungs- und Beteiligungsverfahren. Gemäß LEP-Entwurf ist die A 23 als 'Landesentwicklungsachse' ausgewiesen.

Die Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans des Landes Schleswig-Holstein für Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs ist zu berücksichtigen. Auf Ziffer 6.8 'Einzelhandel' des LEP-Entwurfs wird verwiesen. Auf die Stellungnahme des Innenministeriums, Abt. Landesplanung zur 'Einzelhandelsentwicklung in Schenefeld' vom 09.09.2009 wird ebenfalls hingewiesen.

Schenefeld ist ländlicher Zentralort im ländlichen Raum. Die Gemeinde ist Sitz der Amtsverwaltung und verfügt über ein Schulzentrum. Gemäß Neufassung 2005 des Regionalplans für den Planungsraum IV liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Gemeinde.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (Stand November 2004) enthält für die südliche Ortslage über das bereits oben skizzierte geplante Wasserschutzgebiet hinaus keine weiteren Flächenausweisungen. Das Plangebiet ist im festgestellten Landschaftsplan als 'Siedlung' bzw. 'Straße' ausgewiesen. Landschaftsplanerische Belange werden nicht tangiert.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 (3) BauGB als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Es wird die zulässige Art der Nutzung bestimmt, im Übrigen regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung (Mischgebiet) ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen im Innenbereich der Ortslage von Schenefeld, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen und bisher nicht durch verbindliche Bauleitpläne überdeckt sind. Durch die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 20 als einfa-

chem Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB wird die zulässige Art der Nutzung bestimmt; im übrigen regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Die Grundstücke des Plangebietes sind überwiegend bebaut und werden der Gebietstypik von Mischgebieten entsprechend genutzt. Die Entwicklung in der Gemeinde Schenefeld hat gezeigt, dass eine dezidierte Festsetzung der Art der Nutzung - insbesondere wegen der gewünschten Beibehaltung bzw. des Ansatzes von Einzelhandelseinrichtungen mit gemeindlichen und übergemeindlichen Versorgungsfunktionen in der zentralen Ortslage und entlang von Hauptverkehrsstraßen sowie zwecks Vermeidung einer Belastung angrenzender Wohngebiete durch Emissionen aus Anlieferungen zu Ruhezeiten oder Fremdverkehr - geboten ist.

Insbesondere der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sowie die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in den Mischgebieten vorhanden oder in innerörtlicher Lage gebietsverträglich.

Einzelhandelseinrichtungen bis 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche sollen innerhalb der zentralen Ortslage in dem im Ausgangsbauungsplan mit MI₁ gekennzeichneten Flächen untergebracht werden.

Innerhalb der Flächen der 1. Ergänzung des Bebauungsplans sind zur Umsetzung dieses Planungsziels in Anlehnung an den Ausgangsbauungsplan ausschließlich Gebiete gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 "Mischgebiete mit der Bezeichnung 2" (MI₂) zulässig.

Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche sind danach unzulässig. Um die Ansiedlung sonstiger Einzelhandelsbetriebe im Einzelfall auf ihre Gebietsverträglichkeit hin prüfen zu können, sind darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 200 m² Verkaufsfläche nur ausnahmsweise zulässig.

Tankstellen sind im Plangebiet nicht vorhanden, entsprechen nicht den Planungszielen der Gemeinde für die zentrale Ortslage und werden deshalb nicht zugelassen; der gemeindliche und übergemeindliche Bedarf kann durch eine vorhandene Tankstelle am südlichen Rand der bebauten Ortslage westlich der B 430 gedeckt werden.

Vergnügungsstätten sollen außerhalb der zentralen Ortslage im Ortseingangsbereich nicht zulässig sein. Aufgrund der kleinteiligen Bauungsstruktur mit relativ dichter Wohnbauung kann zudem regelmäßig davon ausgegangen werden, dass Vergnügungsstätten zu nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld führen. Innerhalb des Ergänzungsbereichs sind Vergnügungsstätten deshalb unzulässig. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll auf den Bereich der zentralen Ortslage in die Gebiete MI₁ oder in die gemeindlichen Gewerbegebiete gelenkt werden.

Anlagen für sportliche Zwecke sind in Schenefeld bisher im Bereich der Schule konzentriert; sie werden im Innenbereich nur ausnahmsweise zugelassen, um im Einzelfall prüfen zu können, ob sie ohne unverträgliche Beeinträchtigungen umgebender Wohnnutzungen bzw. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe angesetzt werden können.

Gartenbaubetriebe sind innerhalb des Ergänzungsgebietes nicht vorhanden und aufgrund ihres Flächenbedarfes in der Regel nicht sinnvoll zu verorten. Insofern sind kleinere Gartenbaubetriebe oder die Verkaufsstandorte bestehender Gartenbaubetriebe ggf. auf ihre Gebietsverträglichkeit zu überprüfen und nur ausnahmsweise zulässig.

4. Sonstiges

Vorhandene Straßen und Wege sind entsprechend des Bestandes als öffentliche Verkehrsflächen in die Planung übernommen worden. Alle Veränderungen an der B 430 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Itzehoe, abzustimmen. Dazu gehören auch die Zufahren.

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bleibt unverändert.

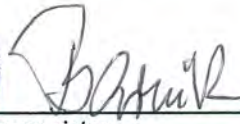
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist insgesamt 3,9 ha groß. Es umfasst insgesamt 34.470 m² des Mischgebietes der Kategorie MI₂ und 4.530 m² öffentliche Verkehrsfläche.

Die Kosten der Planung trägt die Gemeinde. Sonstige Kosten fallen nicht an.

Schenefeld, 27.05.2010




Bürgermeister