

Satzung der Gemeinde Schenefeld über die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplan Nr. 20 „Innenbereich“ für das Teilgebiet "Marktstraße Nr. 11" (aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 11.04.2016 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Innenbereich" für das Gebiet "Marktstraße Nr. 11", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Schenefeld vom 01.10.2015 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.02.2016 bis 01.03.2016 erfolgt.
- 2. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
- 3. Die Gemeindevertretung hat am 08.02.2016 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 22.02.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 5. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.03.2016 bis 31.03.2016 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 22.02.2016 bis 01.03.2016 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Arten der vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde ebenfalls hingewiesen.
- 6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.04.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 7. Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.04.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Schenefeld, den 03.05.2016
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 25.02.2016 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

ltzhoe, den 09.05.2016

9. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

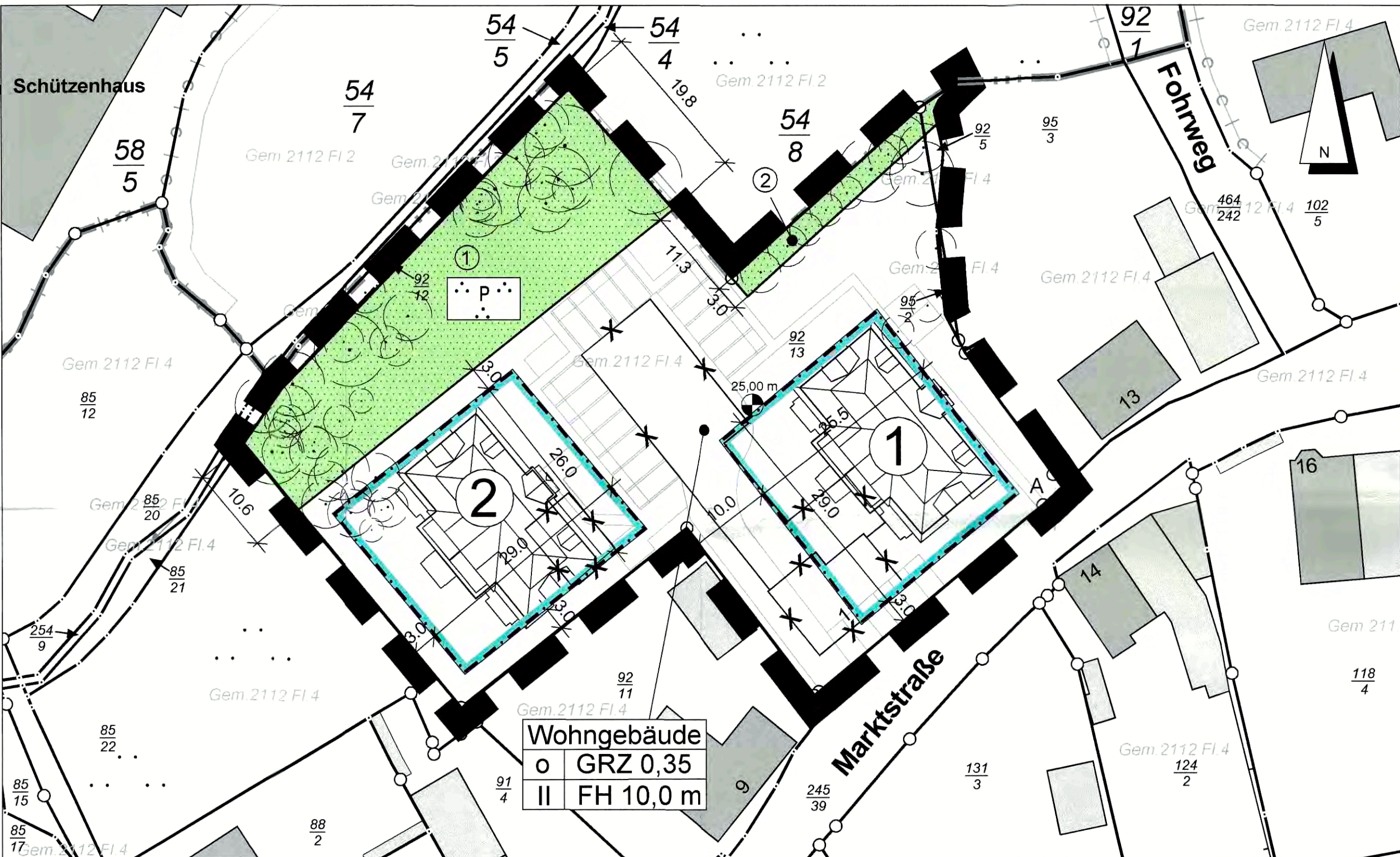
Schenefeld, den 27.05.2016
Bürgermeister

10. Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 30.05.2016 bis 07.06.2016 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften 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 07.06.2016 in Kraft getreten.

Schenefeld, den 07.06.2016
Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/93



© GeoBasis-DE/L VermGeo SH ALKIS ®, Stand 11.12.2015

Kreis Steinburg- Gemeinde Schenefeld - Gemarkung Schenefeld- Flur 4

Zeichenerklärung Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
GRZ 0,35	Grundflächenzahl, hier maximal 0,35	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
FH 10,0 m	Firsthöhe, hier maximal 10,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
0	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	Höhenbezugspunkt hier 25 m über NHN	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 18 (1) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
	private Grünfläche -Parkanlage-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

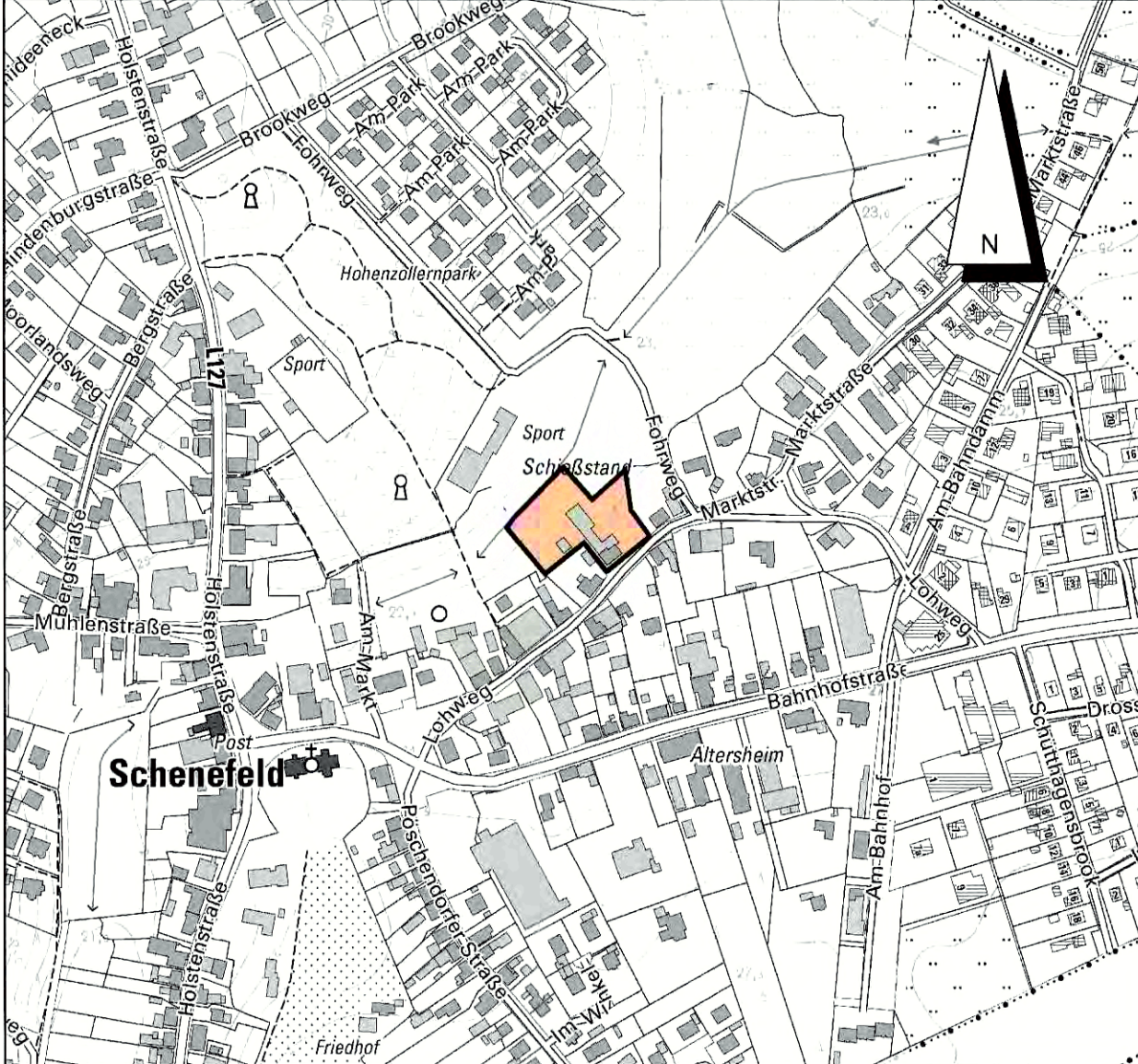
Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
Darstellungen ohne Normcharakter		
	Gebäude entfällt	
	geplantes Gebäude	
	Nummer des Teilgebietes	
	Nummer der Grünflächen	
	geplante Stellplätze	
	befestigter Weg	

Text (Teil B)

- 1. ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Auf der Grünfläche Nr. 1 sind zehn, auf der Grünfläche Nr. 2 fünf standortgerechte und heimische Bäume dauerhaft zu erhalten.

Übersichtsplan



Stand: 04.04.2016

DTK 5, Maßstab 1 : 5000

Satzung der Gemeinde Schenefeld über die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplan Nr. 20 „Innenbereich“

für das Teilgebiet

"Marktstraße Nr. 11"

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro Philipp

Gemeinde Schenefeld

(Kreis Steinburg)

3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplan Nr. 20 „Innenbereich“

für das Teilgebiet „Marktstraße Nr. 11“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 04.04.2016

Projekt-Nr.: 15039

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Schenefeld über die
Kruse-Haus GmbH
Bünzer Straße 6
24613 Aukrug-Bünzen

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 – 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsplanung	2
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	3
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
3.4	Grünordnung	4
3.4.1	Artenschutz	5
3.4.2	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	6
3.5	Schallschutz	7
3.6	Geruchsimmission	7
3.7	Denkmalschutz	7
4.	Verkehrerschließung	8
5.	Technische Infrastruktur	8
5.1	Versorgung	8
5.2	Entsorgung	8
6.	Durchführungsvertrag und Kosten	8
7.	Flächenbilanzierung	9
8.	Anlagen	9
8.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	
8.2	Geotechnischer Bericht	
8.3	Fachbeitrag Artenschutz	
8.4	Berichtigung des Flächennutzungsplans	

Gemeinde Schenefeld

3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplan Nr. 20 „Innenbereich“

für das Teilgebiet „Marktstraße Nr. 11“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Schenefeld im Kreis Steinburg. Der etwa 0,4 ha große Geltungsbereich der 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 liegt nordöstlich des Ortszentrums von Schenefeld, etwa 130 Meter nördlich der Bundesstraße 430.

Der Geltungsbereich umfasst das direkt nördlich an die Marktstraße angrenzende Grundstück Marktstraße 11 (Flurstück 92/5 und 92/13) der Flur 4 der Gemeinde und Gemarkung Schenefeld.

Im Nordosten grenzt das Grundstück Marktstraße 13 (Wohnnutzung), im Südwesten das Grundstück Marktstraße 9 (Wasserwerke Schenefeld e.G.) an das Plangebiet. Der südlichen Teil wird über das Plangebiet das Grundstück Marktstraße 11 erschlossen.

1.2. Planungsanlass und –ziele

Der Geltungsbereich der 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 wurde bisher durch einen landwirtschaftlichen Großhandel genutzt. Dieser wurde jedoch vor mehreren Jahren verlegt und seitdem stehen die Gebäude leer. Der Vorhabenträger hat das Grundstück erworben, um hier Mehrfamilienhäuser zu entwickeln.

Das Planungsziel der Gemeinde ist die Beseitigung von Leerstand und die Schaffung von attraktivem Wohnraum im Zuge von Maßnahmen zur Nachverdichtung. Dabei handelt es sich um zentrumsnahe Stadtwohnungen, die sich nach Größe und Ausstattung besonders für Senioren, Singles und Kleinfamilien als Mieter bzw. Eigentümer eignen.

Auf dem Gelände sollen insgesamt zwei Wohngebäude mit jeweils acht Wohneinheiten mit entsprechenden Nebenanlagen realisiert werden.

Die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Schenefeld wird im Landesentwicklungsplan 2010 als ländlicher Zentralort eingestuft und liegt nahe der Entwicklungsachse der A 23. Die Gemeinde hat 2.527 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2014).

Gemäß Landesentwicklungsplan 2010 grenzt der Ort östlich an einen Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Im Nordwesten schließt ein Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung an.

Der Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 enthält ähnliche Darstellungen. Laut Regionalplan liegt Schenefeld innerhalb eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Westlich des zusammenhängenden Siedlungsbereichs von Schenefeld erstreckt sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, zudem gehört der nördliche Teil der Gemeinde zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

2.2 Landschaftsplanung

Gemäß Karte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum IV (Stand 2005) liegt die Gemeinde in einem geplanten Wasserschutzgebiet. Das nächstgelegene Gebiet des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FHH-Gebiet „Moore bei Christinenenthal“; DE-1923-304) liegt in rund 5,0 km Entfernung in südöstlicher Richtung. Schwerpunktbereiche von Biotopverbundsystemen befinden sich etwa 2,0 km im Norden des Plangebietes und 1,5 km in nordwestlicher Richtung.

In Karte 2 des Landschaftsrahmenplans liegt der Planungsbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Der nördliche Teil der Gemeinde Schenefeld gehört zu einem strukturreichen Kulturlandschaftsausschnitt.

Der örtliche Landschaftsplan weist für den Planungsbereich Siedlungsfläche aus. Der Landschaftsplan gibt im Planungsbereich eine Grenze der baulichen Entwicklung vor. Diese Vorgabe wird durch die private Grünfläche eingehalten.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 ist in der Neufassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schenefeld aus dem Jahr 2006 derzeit als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans ist der Begründung als Anlage 8.4 beigelegt. Die Nutzungsstruktur mit der geplanten Wohnbebauung im nördlichen Teil des Plangebiets führt zu einer Verschiebung der Verhältnisse zugunsten der Wohnnutzung. Daher ist eine Änderung zu einer Wohnbaufläche vorgesehen und der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Im Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Schenefeld ist der Planungsbereich als Mischgebiet mit der Bezeichnung "2" dargestellt, mit Festsetzungen im Text (Teil B) zur Einschränkung von Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche und Vergnügungsstätten. Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 200 m² Verkaufsfläche, Anlagen für sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) BauGB aufgestellt. Es handelt sich um die Wiedernutzung und Nachverdichtung einer innerörtlichen ehemals gewerblich genutzten Fläche mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier: ca. 1.200 m²).

UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 nicht begründet. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten ist nicht erkennbar. Dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird Rechnung getragen. Somit sind alle Anwendungsvoraussetzungen erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13 a (2) Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 werden auf dem Grundstück „Marktstraße Nr. 11“ zwei Mehrfamilienhäuser entstehen.

Zulässig sind Wohngebäude.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich die Grundflächenzahl festgesetzt. Für die zu errichtenden Gebäude werden zusätzlich die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und eine maximal zulässige Firsthöhe festgelegt. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist die mittlere Höhe von 25,00 m ü. NHN.

Es wird entsprechend der Vorhabenplanung und in Hinblick auf die angrenzende Bebauung eine GRZ von 0,35 festgelegt. Die zu errichtenden Gebäude dürfen zwei Vollgeschosse nicht überschreiten. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die geplanten Gebäude wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baufenster sind so zugeschnitten, dass sie zwar die Lage der einzelnen Gebäude hinreichend definieren, dem Vorhabenträger aber gleichzeitig noch ein gewisses Maß an Gestaltungsfreiheit in Bezug auf die Anordnung der baulichen Anlagen belassen.

3.4 Grünordnung

Die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplan Nr. 20 wird – wie bereits unter Ziffer 2 dargestellt – im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Aus diesem Grund wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und zur Abgrenzung gegenüber dem nordwestlich angrenzenden Bach sind auf der privaten Grünfläche -Parkanlage- an der nordwestlichen Begrenzung des Geltungsbereichs mindestens zehn der großen Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 30 cm zu erhalten.

Auf der privaten Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs sind mindestens fünf Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20 cm zu erhalten.

Dabei ist auf eine gleichmäßige Verteilung der zu erhaltenden Bäume zu achten.

Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

3.4.1 Artenschutz

Im Rahmen der 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Es wurden Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf europäisch besonders oder streng geschützte Arten getroffen.

Als „besonders geschützte Arten“ im Sinne des BNatSch-Gesetzes gelten nach der Begriffsbestimmung des § 7 BNatSchG die Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführt sind sowie die europäischen Vogelarten der VSchRL (in Europa natürlich vorkommende Vogelarten).

Es wurden folgende Aussagen getroffen:

Sollten Verluste von Gehölzen erforderlich werden, sind Gehölzrodungen und -rückschnitte außerhalb der naturschutzrechtlichen Ausschlusszeiten durchzuführen, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden. Die Ausschlusszeit umfasst den Zeitraum vom 15. März bis 30. September eines Jahres.

Bei der Standortbegehung sind keine Winterquartiere für Fledermäuse entdeckt worden. Dementgegen befinden sich an den bestehenden Gebäuden potenzielle Sommerquartiere. Diese werden ab Mitte April von Fledermäusen aufgesucht.

Zwischen Mitte April und Ende September dürfen die Gebäude nur nach Prüfung durch einen Biologen abgerissen werden.

Hinsichtlich der Gebäudestrukturen als mögliche Habitate für Gebäudebrüter ist davon auszugehen, dass ein Beginn der Abrissmaßnahmen vor dem 15. März bzw. nach dem 30. September (analog § 27 a LNatSchG) zu keinem Verstoß gegen Verbot Nr. 1 und 2 führt.

Im Fall eines Beginn des Abrisses in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 30. September ist der Nachweis zu erbringen, dass kein Verstoß gegen die Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG vorliegt.

Aufgrund ihrer Verbreitung in Schleswig-Holstein, der innerörtlich bebauten Ortslage und der geringen Habitatausstattung im nahen Umfeld ist von einem Vorkommen der Haselmaus nicht auszugehen. Darüber hinaus wird der Baumbestand mit der geringen Ausprägung der Strauchschicht durch das Vorhaben nicht beeinflusst.

Auf die detaillierte Aufführung im Fachbeitrag Artenschutz wird weitergehend verwiesen. Der Fachbeitrag Artenschutz liegt der Begründung als Anlage 8.3 bei.

3.4.2 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Im beschleunigten Verfahren gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier ca. 1.200 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Die Eingriffsregelung findet insoweit keine Anwendung.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Planungsziel ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden nordöstlich des Ortskerns von Schenefeld. Die bestehenden Gebäude werden abgerissen und die Fläche entsprechend dem Planungsziel umgenutzt.

Die Inanspruchnahme neuer Flächen kann vermieden werden. Auf vorhandene Erschließungsstrukturen kann zurückgegriffen werden, so dass auch diesbezüglich keine zusätzlichen neuen Flächen entwickelt werden müssen.

Die Bebauung und Versiegelung wird durch Festsetzung einer GRZ und einer maximalen Firsthöhe auf das erforderliche Maß begrenzt.

Sollten Verluste von Gehölzen erforderlich werden, sind Gehölzrodungen und -rückschnitte außerhalb der naturschutzrechtlichen Ausschlusszeiten durchzuführen, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden. Die Ausschlusszeit umfasst den Zeitraum vom 15. März bis 30. September eines Jahres.

Bei der Standortbegehung sind keine Winterquartiere für Fledermäuse entdeckt worden. Dementgegen befinden sich an den bestehenden Gebäuden potenzielle Sommerquartiere. Diese werden ab Mitte April von Fledermäusen aufgesucht.

Zwischen Mitte April und Ende September dürfen die Gebäude nur nach Prüfung durch einen Biologen abgerissen werden.

Hinsichtlich der Gebäudestrukturen als mögliche Habitate für Gebäudebrüter ist davon auszugehen, dass ein Beginn der Abrissmaßnahmen vor dem 15. März bzw. nach dem 30. September (analog § 27 a LNatSchG) zu keinem Verstoß gegen Verbot Nr. 1 und 2 führt.

Im Fall eines Beginn des Abrisses in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 30. September ist der Nachweis zu erbringen, dass kein Verstoß gegen die Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG vorliegt.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und zur Abgrenzung der Wohnbebauung gegenüber dem nordwestlich angrenzenden Bach sind die Grünflächen im Westen und Norden des Plangebiets weitgehend von Bebauung freizuhalten.

Auf der privaten Grünfläche -Parkanlage- im Nordwesten des Geltungsbereichs sind mindestens zehn der vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 30 cm zu erhalten.

Auf der privaten Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs sind mindestens fünf Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20 cm zu erhalten.

3.5 Schallschutz

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich ein Schießstand. Der Abstand zwischen dem Schießstand und dem Grundstück „Marktstraße Nr. 11“ ist sehr ähnlich zu einem nördlich des Schießstandes gelegenen Wohngebietes. Von hier gab es bislang keinerlei Beschwerden aufgrund störender Schallimmissionen.

Der Schießstand wird derzeit nur noch einmal wöchentlich genutzt.

Die Marktstraße ist eine reine Anliegerstraße ohne substantiellen Verkehr. Wesentlicher Verkehrslärm ist nicht zu erwarten.

3.6 Geruchsimmission

Der ca. 80 m südwestlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Rinderhaltung genießt Bestandschutz. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

3.7 Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30.01.2015) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4. Verkehrserschließung

Für die Straßenerschließung wird die bestehende Zufahrt zur Marktstraße genutzt. Die Marktstraße mündet in die Bundesstraße 430.

Für Einfahrten, Zufahrten, Bewegungsflächen usw. für Feuerwehr und Rettungskräfte ist die DIN 14090 ‚Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken‘ zu beachten.

Nach Stellplatzerlass Schleswig-Holstein sind für das Plangebiet 16 Stellplätze nachzuweisen, inkl. Besucherstellplätzen (siehe Vorhabenplan, als Vorschlag für eine mögliche Anordnung).

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein-Netz AG. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wasserwerke Schenefeld. Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist vorhanden.

5.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser und Regenwasser soll in das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Schenefeld eingeleitet werden.

Aufgrund des nach Nordwesten hin abschüssigen Geländes ist für das rückwärtige Wohngebäude eine Bodenauffüllung auf eine Höhe von ca. 25 m ü. NHN. vorgesehen, damit dieses an das bestehende Regenwassernetz angeschlossen werden kann. Die Abfallentsorgung ist im Kreis Steinburg durch Satzung geregelt.

6. Durchführungsvertrag und Kosten

Der Vorhabenträger hat einen Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Schenefeld abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb von 24 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.

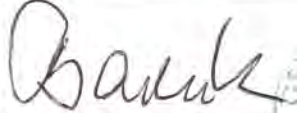
Im städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass der Vorhabenträger sich zur Kostenübernahme der Planung und Erschließung verpflichtet. Der Gemeinde entstehen keine diesbezüglichen Kosten.

7. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 hat eine Fläche von rund 4.470 m² und gliedert sich wie folgt:

Baugebiet	3.430 m ²	77 %
Grünfläche	1040 m ²	23 %
Gesamt	4470 m²	100 %

Schenefeld, den 02.05.2016


(Bürgermeister)



8. Anlagen

8.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Kruse-Haus GmbH, Bünzer Straße 6, 24613 Aukrug-Bünzen
Stand: 04.02.2016

8.2 Geotechnischer Bericht

Ingenieurbüro Boden & Lipka KG, Gravensteiner Str. 60, 24159 Kiel
Stand: 06.10.2015

8.3 Fachbeitrag Artenschutz

Planungsbüro Philipp, Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
Stand: 16.02.2016

8.4 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Planungsbüro Philipp, Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
Stand: 16.02.2016