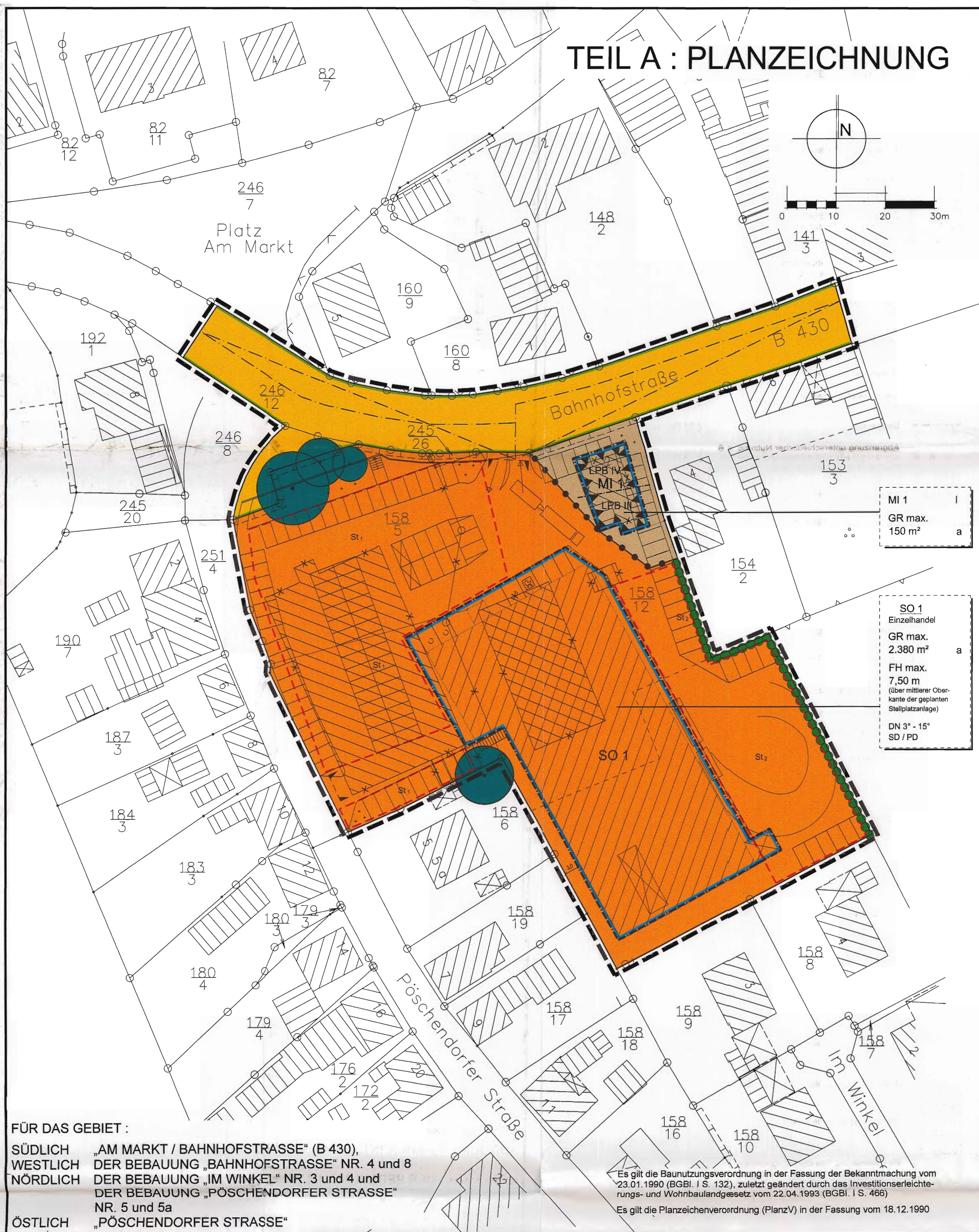


SATZUNG DER GEMEINDE SCHENEFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24



TEIL A : PLANZEICHNUNG



FÜR DAS GEBIET :
SÜDLICH „AM MARKT / BAHNHOFSTRASSE“ (B 430),
WESTLICH DER BEBAUUNG „BAHNHOFSTRASSE“ NR. 4 und 8
NÖRDLICH DER BEBAUUNG „IM WINKEL“ NR. 3 und 4 und
DER BEBAUUNG „PÖSCHENDORFER STRASSE“
NR. 5 und 5a
ÖSTLICH „PÖSCHENDORFER STRASSE“

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.01.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 13.02.2007 bis zum 22.02.2007 erfolgt.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB/07 („Öffentlichkeitsbeteiligung“) ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB/07 abgesehen worden, da die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB/07 hinreichend Gelegenheit zur Äußerung erhält.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB/07 („Scoping“) wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB/07 abgesehen. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2007 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB/07 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB/07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.01.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.02.2007 bis zum 22.03.2007 während der Dienststunden in der Amtsverwaltung Schenefeld nach § 3 Abs. 2 BauGB/07 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 13.02.2007 bis zum 22.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB/07 keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB/07 durchgeführt worden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bürger am 16.04.2007 geprüft.
- Der Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.04.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.04.2007 gebilligt.
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen in Schenefeld, den 19. April 2007.

Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 10.01.2007 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg in Holstein, den 19.04.07

Öffentl. best. Verm.-Ins.

- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 21.04.2007 bis zum 02.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mit dem 02.05.07 in Kraft getreten.
Schenefeld, den 02.05.2007

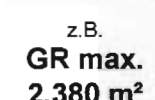
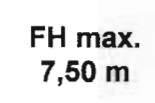
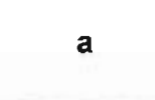
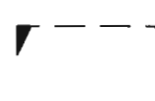
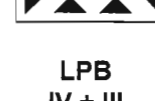
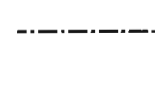
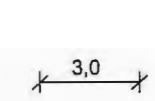
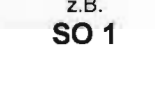
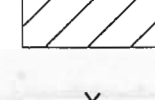
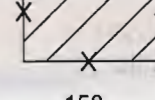
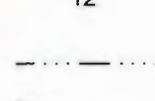
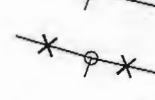
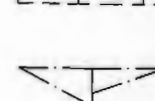
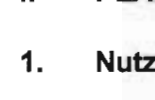
Der Amtsvorsteher

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB/2007) in der aktuellen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GVBl. Schl.-H. S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.04.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 Verbrauchermarkt „Am Markt / Pöschendorfer Straße“ der Gemeinde Schenefeld für das Gebiet südlich „Am Markt / Bahnhofstraße“ (B 430), westlich der Bebauung „Bahnhofstraße“ Nr. 4 und 8, nördlich der Bebauung „Im Winkel“ Nr. 3 und 4 und der Bebauung „Pöschendorfer Straße“ Nr. 5 und 5a, östlich „Pöschendorfer Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind in dem sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“
- ausschließlich an den Gebäudefassaden zulässig.
- Fahnenmasten sind im Zufahrtsbereich und an der „Bahnhofstraße“ als Werbeanlagen zulässig.
- Die Anstrahlung von Werbeanlagen am Gebäude ist grundsätzlich zulässig.
- Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig.
- Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- Nach oben abstrahlende Beleuchtungen sind unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24	§ 9 Abs. 7 BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung		
	Mischgebiete (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Sonstige Sondergebiete, „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (s. Teil B - Text)	§ 6 BauNVO
	z.B. GR max. 2.380 m ²	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe (GR)
	FH max. 7,50 m	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugsfläche s. Teil A - Nutzungsabgrenzung)
	I	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise / Baugrenzen		
	a	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text)
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	SD / PD	Satteldach Putzdach (s. Teil B - Text)
	DN 3° - 15°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (s. Teil B - Text)
Verkehr		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich mit Einfahrt und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Immissionsschutz		
	Immissionsschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrünung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LPB IV + III	Lärmpegelbereiche (s. Text - Teil B)
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Grünordnung		
	Sträucher zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume zu erhalten (in der Örtlichkeit zu prüfen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Stellplätze zugunsten des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Bemaßung in m	
	z.B. SO 1	Bezeichnung der Teilgebiete
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende bauliche Anlagen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurgrenze	
	Flurstücksgrenze	
	zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze	
	Mauer	
	Sichtdreiecke	

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**
In dem Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsbetriebe - unzulässig.
- Nutzungskatalog für das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**
 - Die zulässige Verkaufsfläche des sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ von 1.650 m² darf nicht überschritten werden.
 - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ist ein Lebensmittel-Vollversorger (Lebensmittelsupermarkt) bzw. ein Lebensmittel-discounter, ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m² und eine Cafeteria - Backerei-Shop mit maximal Grundfläche von 100 m² (jeweils zuzüglich Neben- und Sozialräume, Leergutlager) zulässig.
 - Die Aufstellung mobiler Verkaufsstände (z.B. BSWagen, saisonaler Obstverkauf) ist im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen St. zulässig. Die von diesen Verkaufsständen beanspruchte Grundfläche darf 100 m² nicht überschreiten und ist nicht auf die unter Ziffer 2.1 festgesetzte Verkaufsfläche anzurechnen.
 - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsbetriebe, wie Tanzpaläste, Bars, Diskotheken, Spielhallen und Spiel- und Sportanlagen ausdrücklich ausgeschlossen.
- Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)**
 - Im Teilgebiet SO 1 darf die überbaubare Fläche im Südosten ausschließlich für bauliche Anlagen zugunsten von Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einhausungen der Anlieferungszone) ausnahmsweise in einer Tiefe von bis zu 6,0 m und einer maximalen Grundfläche von 50 m² überschritten werden.
- Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
In dem Mischgebiet sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

- Freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen, Sichtdreiecke, sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Nebenanlagen usw. nur bis zu einer Höhe von 70 cm, bezogen auf Fahrbahnbereiche, zulässig.
- Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)**
 - In dem sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ darf die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 um die Grundfläche der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen St. und St. zuzüglich der Gebäudeum- und Zufahrten überschritten werden.
 - Innerhalb der Stellplatzfläche St. ist die Errichtung bzw. die Aufstellung von überdachtem Abstellmöglichkeiten z.B. für Einkaufswagen mit einer Grundfläche von maximal 100 m² zulässig.
- Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
 - In dem sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ mit abweichender Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.
 - In dem Teilgebiet SO 1 darf bis zu 3,0 m an die südwestliche Grundstücksgrenze heran gebaut werden. Die Belange des Brandschutzes und der Beleuchtung mit Tageslicht sowie der Belüftung sind in ausreichendem Maße zu gewährleisten.
 - Das innerhalb des Teilgebietes MI 1 vorhandene Gebäude darf mit der südlichen und westlichen Gebäudefront die Abstandflächen zum sonstigen Sondergebiet unterschreiten, sofern die Belange des Brandschutzes und der Beleuchtung mit Tageslicht sowie der Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet werden.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des sonstigen Sondergebietes SO 1 sind zur Eingrünung der Stellplatzanlagen innerhalb eines 1,5 m breiten Streifens standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Im Kronenraumbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten orts- und landschaftsbildprägenden Bäume sind Straßenbaumaßnahmen und sonstige Maßnahmen nur unter Berücksichtigung der DIN 18 920 entsprechend den örtlichen Gegebenheiten zulässig.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)**
 - Schutz vor Verkehrslärm**
Zum Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärm werden für das Mischgebiet (MI 1) die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt.
 - Aufenthaltsräume dürfen nicht zu Fronten orientiert werden, für die Lärmpegelbereich III oder höher festgesetzt ist. Ersatzweise sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
 - Verdichtungen von Schlafräumen und Kinderzimmern an Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind diese mit entsprechend schalldämmenden Lufteinlässen zu versehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

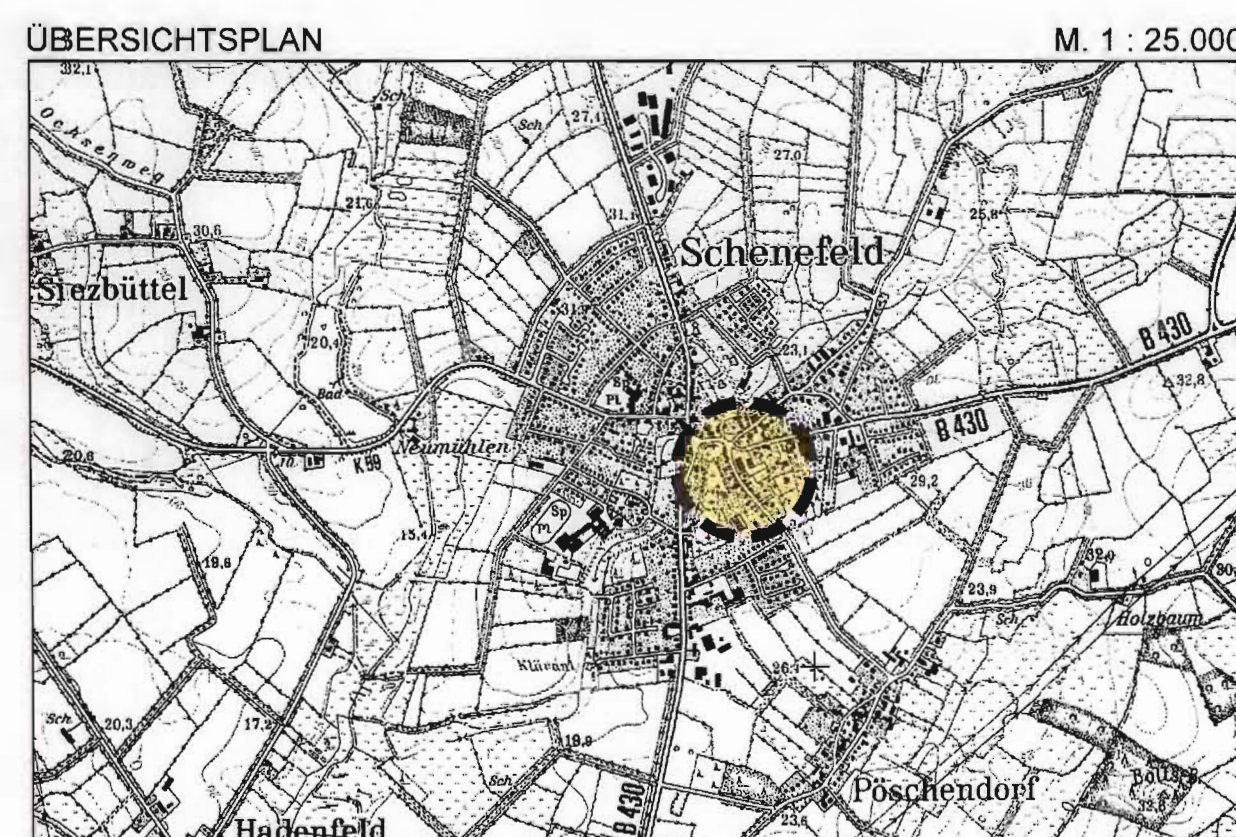
Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R _{w,ext}
	dB(A)	Wohnräume ²⁾ Büroräume ²⁾
III	61 - 65	35 30
IV	66 - 70	40 35

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- Innerhalb des Mischgebietes (MI 1) sind die Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen oder Dachterrassen auf der larmabgewandten Seite des Gebäudes Richtung Süden anzuordnen und die Sichtverbindung zur „Bahnhofstraße“ durch einen Schallschirm zu unterbrechen.
- Schutz vor Gewerbelärm**
Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung vor Betriebslärm werden für das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (SO 1) folgende Maßnahmen festgesetzt.
 - Die Stellplatzanlage St. ist im südöstlichen Bereich (15 Stellplätze) ausschließlich als Mitarbeiterstellplatzanlage zu nutzen.
 - Die Ladezone an der südöstlichen Gebäudeseite ist bis 3 m vor der Ladekante einzuhäusen. Die Einhausung ist insgesamt 10 m lang und 2,0 m hoch. Die Außenbauteile müssen ein bewertetes Bauschalldämmmaß von R_{w,ext} ≥ 25 dB besitzen.
 - Errichtung eines mindestens 13,0 m langen und mindestens 2,0 m hohen Schallschirmes, bezogen auf die Fahrbahnbereiche der Stellplatzanlage, an der südwestlichen Grenze zum Grundstück „Pöschendorfer Straße“ Nr. 5 und die Errichtung eines mindestens 15,5 m langen und mindestens 3,3 m hohen Schallschirmes, bezogen auf die Fahrbahnbereiche der Stellplatzanlage, an der nordöstlichen Grenze zum Mischgebiet (MI), sofern die Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes nicht dem sonstigen Sondergebiet in Form einer Betriebsleiterwohnung direkt zugeordnet ist.
 - Sofern das Mischgebiet nach Abriss des dort vorhandenen Gebäudes durch den „Großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ als Stellplatzanlage genutzt wird, ist die Errichtung eines mindestens 6,5 m langen und mindestens 2 m hohen, bezogen auf die Fahrbahnbereiche der Stellplatzanlage, Schallschirmes an der östlichen Grenze zum Grundstück „Bahnhofstraße“ Nr. 4 in Höhe des Wintergartens erforderlich.
 - Die unter Ziffer 9.2.3 und 9.2.4 festgesetzten Schallschirme müssen ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² besitzen und fugendicht, auch am Boden, ausgeführt werden.

SATZUNG DER GEMEINDE SCHENEFELD - KREIS STEINBURG - ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 VERBRAUCHERMARKT „AM MARKT / PÖSCHENDORFER STRASSE“

FÜR DAS GEBIET :
SÜDLICH „AM MARKT / BAHNHOFSTRASSE“ (B 430),
WESTLICH DER BEBAUUNG „BAHNHOFSTRASSE“ NR. 4 und 8,
NÖRDLICH DER BEBAUUNG „IM WINKEL“ NR. 3 und 4
UND DER BEBAUUNG „PÖSCHENDORFER STRASSE“ NR. 5 und 5a,
ÖSTLICH „PÖSCHENDORFER STRASSE“



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand : Gemeindevertretung vom 16.04.2007 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung	Planverfasser : BIS / SCHARLBBE, 24619, Aukrug	Maßstab : 1 : 500 (im Original)	Planungsstand vom 12.04.2007 (Plan Nr. 2.1)
---	--	---------------------------------------	---

GEMEINDE SCHENEFELD
- KREIS STEINBURG -
BEBAUUNGSPLAN NR. 24
VERBRAUCHERMARKT
„AM MARKT / PÖSCHENDORFER STRASSE“

FÜR DAS GEBIET :

SÜDLICH „AM MARKT / BAHNHOFSTRASSE“ (B 430),
WESTLICH DER BEBAUUNG „BAHNHOFSTRASSE“ NR. 4 und 8,
NÖRDLICH DER BEBAUUNG „IM WINKEL“ NR. 3 und 4
UND DER BEBAUUNG „PÖSCHENDORFER STRASSE“ NR. 5 und 5a,
ÖSTLICH „PÖSCHENDORFER STRASSE“

BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :
Planungsausschuss vom 12.04.2007
Gemeindevertretung vom 16.04.2007
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung

Planverfasser :
BIS - SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 12.04.2007 (Plan Nr. 2.1-neu)



Auftraggeber :

Gemeinde Schenefeld
- Der Bürgermeister -
Mühlenstraße 2
25560 SCHENEFELD

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Cand. Jana Leckband (Stadtplanerin)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T & P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit :

G & P

Günther & Pollok - Landschaftsplanung
Talstraße 9, 25524 Itzehoe
Tel.: 04821 / 6 40 38
Fax: 04821 / 6 35 75
info@quenther-pollok.de

Bearbeiter :

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 22.01.2007 (Plan Nr. 1.2)

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
 - 2.1 Planverfahren
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Entwicklungsgebot
 - 4.3 Landschaftsplan
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
12. Altlasten
13. Archäologische Denkmale
14. Denkmalschutz

Anlagen:

- „Schallimmissionen durch einen geplanten Verbrauchermarkt bei den nächstgelegenen Wohnhäusern und Verkehrslärm im Plangebiet“ zum Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Schenefeld vom 22.01.2007
- Anpassung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Schenefeld nach § 13a BauGB'07
- „Prüfkatalog zur Ermittlung der UVP-Pflicht“ für Bauvorhaben gem. Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG („Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Schenefeld mit Stand vom 22.01.2007

Quellenverzeichnis :

- Ergänzende Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Steinburg in Zustimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege S-H per Mail vom 12.04.2007
- Landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H mit Erlass vom 15.03.2007
- Ortstermin mit der Straßenverkehrsaufsichtsbehörde des Kreises Steinburg, des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr S-H, Niederlassung Itzehoe, Straßenmeisterei Hohenwestedt und der Polizei am 22.01.2007
- „Neubau eines Verbrauchermarktes Pöschendorfer Straße“ mit Lageplan, Erdgeschoss und Ansichten mit Planungsstand vom 12.01.2007, ergänzt am 19.03.2007 mit denkmalpflegerischen Aspekten vom 04.04.2007
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Schenefeld mit Stand vom 10.04.2006
- Festgestellter Landschaftsplan der Gemeinde Schenefeld - Entwurf mit Stand vom November 2005
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Schenefeld vom 10.01.2007

Verfahrensübersicht

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ☒ | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB'07 |
| ☐ | Unterrichtung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB'07 |
| ☐ | Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG |
| ☒ | Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB'07 |
| ☐ | Behörden- und TÖB - Beteiligung
§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB'07 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB'07 |
| ☐ | Öffentliche Auslegung
§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB'07 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB'07 |
| ☐ | Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss |
| ☐ | Bekanntmachung § 10 BauGB'07 |

1. Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 will die Gemeindevertretung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abriss der bestehenden Versorgungseinrichtungen und den geplanten Neubau sowie einer Neustrukturierung der Zu- und Abfahrtsbereichen des an der „Bahnhofstraße/Pöschendorfer Straße“ ansässigen Verbrauchermarktes schaffen, da die Umsetzung der erforderlich werdenden baulichen Veränderungen und notwendigen baulichen Erweiterungen / Neubauten nach § 34 BauGB '07 nicht möglich sind.

Zum Nachweis der Verträglichkeit der angestrebten Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ mit der angrenzenden Bebauung wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren planungsrechtlichen Ergebnisse (siehe Anlage dieser Begründung) in die Bebauungsplanung eingestellt worden sind.

Im Zuge dieser Bebauungsplanung wird auch das heute östlich des Verbrauchermarktes liegende Nachbargrundstück „Bahnhofstraße“ Nr. 2 in den Plangeltungsbereich und in die Planung zum Neubau des Verbrauchermarktes einbezogen. Es besteht hierbei die Möglichkeit, entweder das vorhandene Wohnhaus mit einem geringeren Gartenteil zu erhalten (Variante 1) und gegenüber dem Sondergebiet mittels aktiver Schallschutzmaßnahmen zu schützen oder dieses Wohnhaus abzureißen und an dieser Stelle eine Stellplatzanlage für den Verbrauchermarkt zu errichten (Variante 2) und das dann angrenzende Wohnhaus ebenfalls mittels aktiver Schallschutzmaßnahmen zu schützen.

Beide Varianten sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 realisierbar. Die schalltechnische Untersuchung hat beide möglichen Varianten geprüft. Die Ergebnisse sind in die Bebauungsplanung eingearbeitet worden.

Aufgrund der dringlich notwendigen und kurzfristig umzusetzenden Abriss- und NeuBaumaßnahmen am bestehenden Verbrauchermarktstandort in der Ortsmitte von Schenefeld hat die Gemeindevertretung beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB '07 für so genannte „Bebauungspläne für die Innenentwicklung“ anzuwenden (vgl. 2.1).

Als Nachweis zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 24 nach dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Bau-GB '07 wurde eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 3c UVPG durchgeführt und liegt dieser Begründung als Anlage zur Dokumentation bei.

Der vom Planungsausschuss am 12.04.2007 beratene und von der Gemeindevertretung am 19.04.2007 nach § 13a BauGB '07 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 24 beinhaltet die Inhalte und Ergebnisse der begleitenden Fachplanungen und die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit unter besonderer Beachtung denkmalpflegerischer Belange sowie die landesplanerische Stellungnahme entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der Gesamtabwägung inhaltlich und zugleich redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB'07 in den Bebauungsplan übernommen werden. Hierbei kommen neben den gesetzlichen Regelungen zum Denkmalschutz (DSchG) auch örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Die Gemeindevertretung hat aufgrund der Lage des Plangebiets (innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil - Ortsmitte von Schenefeld) und des geplanten Vorhabens (Ersatz und Neubau einer zentralen gemeindlichen Versorgungseinrichtung) die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 Verbrauchermarkt „Am Markt / Pöschendorfer Straße“ nach dem **„beschleunigten Verfahren“** gemäß § 13a BauGB'07 (**„Bebauungsplan für die Innenentwicklung“**) mit folgendem Ergebnis geprüft:

- entsprechend dem Ergebnis der durchgeführten „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 3c UVPG besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG nicht,
- Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten sind nicht anzunehmen,
- es wird eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² festgesetzt und
- die städtebaulich geordnete Entwicklung kann durch den festgestellten Landschaftsplan und durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 24 gewährleistet werden.

Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB'07 („Scoping“) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB'07 abzusehen. Gleiches gilt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB'07, da mit der Durchführung einer öffentlichen Auslegung im vereinfachten Verfahren der Öffentlichkeit hinreichend Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist daher im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB'07 nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der o. g. Voraussetzungen mit diesem Bebauungsplan nicht verbunden.

Der geltende Flächennutzungsplan (2006) wird gemäß § 13a BauGB`07 für den Bereich des Plangebiets an die neue Planungssituation redaktionell angepasst (siehe Anlage zu dieser Begründung).

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB`07)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die vorhandene Bebauung „Bahnhofstraße“ Nr. 1 und „Am Markt“ Nr. 5, im Osten durch die vorhandene Bebauung „Bahnhofstraße“ Nr. 4 und die rückwärtigen Grundstücksflächen „Bahnhofstraße“ Nr. 8, im Süden durch die vorhandene Bebauung „Im Winkel“ Nr. 3 und 4, im Westen durch die vorhandene Bebauung „Pöschendorfer Straße“ Nr. 5 und 5a sowie durch die „Pöschendorfer Straße“.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 12.04.2007), die im Rahmen eines späteren Teilungsentswurfs, sofern erforderlich, durch einen ÖbVI konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 1,02 ha, davon:

7.660 m ²	Sonstige Sondergebiete (SO 1)
460 m ²	Mischgebiet (MI 1)
1.880 m ²	Verkehrsflächen (B 430)

4. Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 Verbrauchermarkt „Am Markt / Pöschendorfer Straße“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neustrukturierung und den Neubau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an seinem vorhandenen integrierten Standort in der Ortsmitte von Schenefeld zu schaffen und um somit die wohnungsnahe Grundversorgung an zentraler Stelle im Ort sicherstellen zu können.

Im Vorfeld dieser aktuellen Planung wurde seitens der Landes- und Kreisbehörden der integrierte Standort des bestehenden Verbrauchermarktes grundsätzlich positiv für die Gemeinde Schenefeld beurteilt und mögliche Verlagerungen an den Ortsrand negativ bewertet, so dass die Gemeindevertretung das geplante Vorhaben und die Standortsicherung insgesamt für ihre Gemeindestruktur positiv bewerten.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB`07)

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB`07, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für den Bereich des „Großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ nicht eingehalten werden.

Die Flächen sind in der rechtswirksamen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schenefeld als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Die Abweichung in Bezug auf die geplante Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ wird gemäß § 13a BauGB'07 im Zuge der redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens vorgenommen.

Die städtebaulich geordnete Entwicklung kann jedoch unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und der Belange der Denkmalpflege im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens sichergestellt werden.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB'07)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB'07 besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB'07

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, kann die Gemeinde Schenefeld bei den gemeindlichen Planungsabsichten von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die durch die Teilfortschreibung 2005 des Regionalplanes, Planungsraum IV, im Grundsatz nicht verändert worden ist.

Die Gemeinde Schenefeld übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ die Aufgaben und Funktionen eines ländlichen Zentralortes. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Gemeinde Schenefeld aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, neben der Vorhaltung von Wohnbauflächen, auch über den örtlichen Bedarf hinaus, gemäß Ziffer 6.3.2 Nr. 8. der Teilfortschreibung des Regionalplanes 2005 (Planungsraum IV) selbst Maßnahmen zur Sicherung und der Verbesserung der wirtschaftlichen Struktur vorzunehmen.

Die Gemeinde Schenefeld verfügt demnach über eine gute infrastrukturelle Ausstattung und stellt die Grundversorgung für den insgesamt ca. 6.500 Einwohner zählenden Nahbereich sicher. Die bisherigen erfolgreichen Bemühungen zur Schaffung eines ausgewogenen Arbeitsplatz- und Versorgungsangebots sollen aus Sicht der Landesplanung in Abstimmung mit den Nachbargemeinden fortgesetzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach Auffassung der Gemeindevertretung grundsätzlich beachtet und mit dieser Planung fortgesetzt. Diese gemeindlichen Planungsziele waren bereits Gegenstand der Abstimmung im Rahmen einer Kreisbereisung am 12.04.2006.

Mit der Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche von 1.650 m² (einschließlich möglicher Erweiterungen) wird den landesplanerischen Zielen gemäß der Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes Rechnung getragen.

Diese Planungsauffassung wurde durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H mit Erlass vom 15.03.2007 bestätigt. Danach stehen dem Bebauungsplan Nr. 24 und der entsprechenden Anpassung des Flächennutzungsplanes Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Negative Auswirkungen auf die Orts- und Landschaftsplanung, die mit diesem Planaufstellungsverfahren verbunden sein könnten, sind durch die Einbindung des integrierten Standortes in die umgebenden Bereiche (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) mittels der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung nicht zu erkennen.

4.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 3 BauGB`07 i. V. m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 als „*Bebauungsplan für die Innenentwicklung*“ nach § 13a BauGB`07 werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der festgestellte Landschaftsplan stellt den Planbereich als Siedlungsraum bzw. als bebaute Fläche im Bestand dar.

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden entsprechend den Inhalten und Zielsetzungen des festgestellten Landschaftsplanes für diesen Teilbereich des Gemeindegebietes nicht berührt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet bei diesem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB`07 keine Anwendung, da die Grundfläche der geplanten Vorhaben innerhalb des Plangebiets weit unter dem Richtwert von 20.000 m² liegt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB`07)

Art der baulichen Nutzung :

Das innerhalb des Plangebiets geplante Bauvorhaben wird nach der besonderen Art seiner Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der innerörtlichen Einzelhandelsstruktur wird für das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ entsprechend den landesplanerischen Zielvorgaben des Landesraumordnungsplanes ein Nutzungskatalog festgesetzt, der sicherstellen soll, dass eine den Örtlichkeiten angemessene Gliederung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes auch in der Zukunft gewährleistet werden kann und mit der vorhandenen Nutzungsstruktur der Ortsmitte verträglich bleibt. Die Verkaufsfläche (VKF) einschließlich möglicher kleinerer Erweiterungen wird auf 1.650 m² festgesetzt.

Das innerhalb des Plangebiets vorhandene Gebäude „Bahnhofstraße“ Nr. 2 wird nach der besonderen Art seiner Nutzung entsprechend der umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der innerörtlichen, gemischt genutzten Strukturen sowie zum Erhalt des Ortsbildes werden für das Mischgebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für beide Teilgebiete jeweils durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) und für das sonstige Sondergebiet zusätzlich durch die höchstzulässige Verkaufsfläche jeweils in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse bzw. zur absoluten Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB`07 qualifiziert bestimmt.

Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen und die höchstzulässige Verkaufsfläche werden jeweils als absolutes Maß der baulichen Nutzung in Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen abschließend festgesetzt. Diese schließen auch bauliche Maßnahmen am Gebäude für den Immissionsschutz (Einhausung der Anlieferungszone) mit ein.

Aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen (Immissionsschutz) und des begrenzten Grundstückszuschnitts sind neben dem geplanten Verbrauchermarkt (vgl. Lagepläne als Anlagen dieser Begründung) Erweiterungen nur in einem beschränkten Maße möglich und zulässig.

Dies gilt auch für das vorhandene Gebäude an der „Bahnhofstraße“. Kleinere Erweiterungen, wie bereits jetzt auch nach § 34 BauGB'07 möglich, sind aus dem Bestand heraus vornehmlich nach den vom Sondergebiet abgewandten Seiten zulässig.

Entsprechend der aktuellen Hochbauplanung und unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange sind planungsrechtliche Festsetzungen zur Grundfläche und Höhe (über den First hinausgehend) für untergeordnete Bauteile auf dem Dach des geplanten Einzelhandelsbetriebes, die dem technischen Betrieb des Verbrauchermarktes dienen, nicht mehr erforderlich.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen

(nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) :

Neben der Grundfläche für das Hauptgebäude werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das sonstige Sondergebiet die geplanten Stellplatzflächen (SO_{1,2}) innerhalb des Plangebiets und die Nebenflächen, wie z.B. die Anlieferungszone und Zu- und Umfahrten, dem sonstigen Sondergebiet in der planzeichnerisch festgesetzten Flächengröße nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB'07 zugeordnet. Stellplätze und Zu- und Umfahrten können außerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen (s. o.) auch innerhalb der überbaubaren Flächen hergestellt werden.

Nutzungsbeschränkungen ergeben sich für die o. g. Stellplatzanlagen aufgrund des Immissionsschutzes. Danach sind im südöstlichen Bereich des Plangebiets die planzeichnerisch festgesetzten Stellplätze nur für Mitarbeiter zulässig. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechend der konkret beantragten Nutzung.

Auch die Nutzung des festgesetzten Mischgebiets als Stellplatzfläche (vgl. Ausführungen unter Kapitel 1.) ist unter Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Belange möglich und entsprechend der konkret beantragten Nutzung nachzuweisen.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen :

Innerhalb der in den öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Sichtdreiecken dürfen bauliche oder gärtnerische Anlagen, Einfriedungen, Nebenanlagen usw. eine Höhe von bis zu 70 cm, bezogen auf die angrenzende Gehwegoberkante, nicht überschreiten, um somit die Sichtverhältnisse für die Ausfahrtsbereiche in die B 430 gewährleisten zu können.

Höhe baulicher Anlagen :

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur und zur Beachtung der denkmalpflegerischen Belange gegenüber der benachbart gelegenen St. Bonifatius Kirche (in das Denkmalsbuch eingetragenes Kulturdenkmal) wird für den geplanten Verbrauchermarkt eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe dringlich erforderlich. Diese wird im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege in Einverständnis mit dem Grundstückseigentümer in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 24 auf 7,5 m festgesetzt.

Die festgesetzte Firsthöhe für das sonstige Sondergebiet (SO 1) einschließlich der hierfür getroffenen Ausnahmen für technische Anlagen bzw. Werbeanlagen an der Gebäudefassade soll in Verbindung mit den örtlichen Festsetzungen zur Dachneigung und zur Dachform für den geplanten eingeschossigen Verbrauchermarkt einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Nutzung der Gebäudekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Siedlungsraum sicherstellen.

Der untere Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist auf die mittlere Fahrbahnoberkante der geplanten Stellplatzanlage, die das Gebäude umgeben wird, bezogen.

Für das vorhandene Gebäude innerhalb des Mischgebietes (MI 1) wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung eines Vollgeschosses bestimmt. Weitergehende Regelungen und Festsetzungen sind nach Auffassung der Gemeindevertretung aufgrund des zukünftigen Grundstückszuschnitts und der festgesetzten maximalen Grundfläche nicht erforderlich.

Bauweise :

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets (SO 1) ist die geplante Bebauung als eine von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise > a < mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Abhängigkeit zur festgesetzten maximalen Grundfläche (GR max.).

Außerdem darf die geplante Bebauung des sonstigen Sondergebiets (SO 1) bis auf 3,0 m an die südwestliche Grundstücksgrenze heranrücken. Die Belange des Brandschutzes und der Beleuchtung mit Tageslicht sowie der Belüftung sind in ausreichendem Maße zu gewährleisten und im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Beantragung einer Ausnahme nach § 76 LBO wird seitens des Vorhabensträgers im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens in dem erforderlich werdenden Maße zu berücksichtigen sein.

Innerhalb des Mischgebietes (MI 1) darf die vorhandene Bebauung mit der südlichen und westlichen Gebäudefront die Abstandsflächen zum sonstigen Sondergebiet (SO 1) unterschreiten, sofern die Belange des Brandschutzes und der Beleuchtung mit Tageslicht sowie der Belüftung auch unter Berücksichtigung ggf. erforderlich werdender Schallschutzmaßnahme in ausreichendem Maße gewährleistet werden können.

Örtliche Bauvorschriften :

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Werbeanlagen, Dachneigung, Dachformen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) in soweit festgesetzt, wie sie zur Sicherung des Ortsbildes in Verbindung mit den Belangen des Denkmalschutzes erforderlich sind. Um die Sichtachsen zur St. Bonifatius Kirche frei halten zu können, wird mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 24 auf die Aufstellung eines Werbepylonen verzichtet. Vorhandene Fahnen bleiben von diesen Regelungen unberührt.

Ansonsten lassen sich die gemeindlichen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ im Rahmen der „Bebauungsplanung für die Innenentwicklung“ leiten und beabsichtigen nicht, für den neuen Verbrauchermarkt am vorhandenen Standort weitergehend einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen mit diesem Bauleitplanverfahren vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandortes werden in den Beschränkungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, wie zuvor dargelegt, gesehen.

6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
(§§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB'07)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich liegt innerörtlich und umfasst einen vorhandenen Einzelhandelsstandort.

Unter Anwendung des § 13a BauGB'07 ergeben sich keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen bzw. Ausgleichszahlungen erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Die bestehende Situation lässt sich aus Sicht der Landschaftspflege kurz wie folgt darstellen.

- o Es sind bisher bereits mit einem Verbrauchermarkt und einem Getränkemarkt einschließlich der Stellplatzanlagen bebaute Flächen vorhanden, die einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweisen.
- o Gestaltete Grünflächen nehmen nur einen sehr geringen Flächenanteil ein. Dabei handelt es sich an der Nordseite um einen mit Rasen eingesäten Grünstreifen zur Trennung der Stellplatzanlage des Verbrauchermarkts von der Straße „Am Markt / Bahnhofstraße“. In diesem Grünstreifen stehen einige große Bäume:
 - 1 Linde nahe „Pöschendorfer Straße“ - Stammdurchmesser ca. 0,8 m, Kronendurchmesser ca. 15 m
 - 1 Linde nahe „Pöschendorfer Straße“ - Stammdurchmesser ca. 0,55 m, Kronendurchmesser ca. 10 m
 - 1 Linde nahe „Pöschendorfer Straße“ - Stammdurchmesser ca. 0,3 m, Kronendurchmesser ca. 10 m

Die Bäume sind durch die Versiegelungen des Umfelds bzw. die insgesamt beengte Situation in ihrer Vitalität eingeschränkt.

Die beiden erstgenannten Linden sind für sich genommen das Ortsbild bestimmende Bäume im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 8 LNatSchG a. F., die jedoch aufgrund des § 13a BauGB'07 im Innenbereich keinem besonderen Schutzstatus mehr unterliegen.

- Weitere gestaltete Grünflächen liegen östlich des vorhandenen Getränkemarktes und bilden hier eine Abgrenzung zu den benachbarten Nutzungen und zu den Gartenflächen.
- Im Südosten und Süden öffnet sich der Gestaltungsbereich. Hier sind eher offene wiesenartige Grünflächen aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung (Hofstelle) heraus noch vorhanden. Diese werden gelegentlich als Lagerfläche genutzt; auch vereinzelte Umfahrungen des Getränkemarktes sind möglich. Die Flächen werden ansonsten in unregelmäßigen Abständen gemäht. Randlich bilden einzelne Bäume, Sträucher und Hecken Abgrenzungen zu benachbarten Gartengrundstücken.
- Im Südwesten besteht eine Abgrenzung durch Hecken und Einzelgehölze zum Garten des Grundstücks „Pöschendorfer Straße“ Nr. 5 und 5a. An der Grenze zum Verbrauchermarkt steht eine große Buche (Stammdurchmesser ca. 0,7 m, Kronendurchmesser ca. 12 m) als ein das Ortsbild prägender Baum im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 8 LNatSchG a.F.
- Im Westen reicht die Vollversiegelung des bestehenden Verbrauchermarktes mit dessen Stellplatzanlagen bis direkt an die „Pöschendorfer Straße“; ein geh- und Radweg ist an dieser Straßenseite derzeit nicht vorhanden.

Andere hervorzuhebenden Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

- Die Bodenkarte (Blatt 1922) gibt für das Plangebiet Podsol-Braunerde aus Fließerde über Sand an. Durch die vorhandenen baulichen Anlagen sind jedoch höchstens südlich des bisherigen Getränkemarktes und ansonsten keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorhanden. Gemäß Angabe der Bodenkarte steht das Grundwasser tiefer als 2 m unter der Geländeoberfläche an.

Es ist geplant, auf den Flurstücken nach dem Abriss der vorhandenen Gebäude einen Verbrauchermarkt zu bauen und die Versorgungseinrichtung an die heutigen Erfordernisse anzupassen sowie die Stellplatzsituation gegenüber dem heutigen Zustand nachhaltig zu verbessern sowie die Zu- und Abfahrten zu entflechten. Auch die Nebenflächen werden durch eine Neukonzeption der Stellplatzanlagen modifiziert. Die bisher wiesenartige Randfläche südlich des Getränkemarktes wird in die Planung einbezogen.

Da die betroffenen Flächen vollständig bebaut sind und auch die östlich und südlich liegenden Flächen baulich genutzt bzw. baulich vorgeprägt sind, handelt es sich um Flächen des Innenbereichs. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB'07 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Geschützte Biotope gemäß § 25 LNatSchG'07, Schutzgebiete nach LNatSchG'07 oder BNatSchG, ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet sind nicht vorhanden.

Von den vorgefundenen Strukturen könnten im Plangebiet die Gehölze von Vögeln als Wohn-, Brut- oder Zufluchtstätten genutzt werden. Höhlen alter Bäume könnten als Sommerquartier oder als Wochenstube von Fledermäusen genutzt werden. Gemäß § 42 BNatSchG dürfen diese Habitate nicht beeinträchtigt werden.

Eine Beeinträchtigung der potenziell vorkommenden Arten kann vermieden werden, wenn die Arbeiten zur Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 15. März durchgeführt werden. Bei Beachtung des vorgenannten Zeitraumes für die Durchführung von Arbeiten an Gehölzen sind daher keine Eingriffe durch die Planung zu erwarten.

Wenn die Anforderungen an den Umgang mit den Gehölzen nicht eingehalten werden können, ist gemäß § 62 BNatSchG ein Ausnahmeantrag an das Landesamt für Natur und Umwelt in Flintbek zu richten.

Hinweise und Empfehlungen :

Ausgehend von der zuvor beschriebenen landschaftsplanerischen Ausgangssituation und unter Würdigung der Planungssituation im Innenbereich werden folgende Hinweise und Empfehlungen an den privaten Grundstückseigentümer / Vorhabensträger für die grüngestalterische Umsetzung im Rahmen des Freiflächenkonzeptes geben:

- Die Freiflächen und die gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche sollten naturbetont gepflegt werden, z.B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.
- Die das Ortsbild bestimmenden Großbäume sind zu erhalten.
- Entlang der „Bahnhofstraße / Am Markt“ ist ein 2,0 m breiter Grünstreifen anzulegen, in dem Baumpflanzungen eine räumlich wirksame Grünkante bilden sollen (Art und Umfang dieser Baumpflanzungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen und mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sein)
- Für die Ausleuchtung der Stellplatzanlagen und des straßenzugewandten Bereiches sollten Natriumdampflampen als insektenfreundliches Leuchtmittel verwendet werden.
- Das unbelastete Dachflächenwasser des neuen Verbrauchermarktes ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen.
- Zur Minderung von Störeinflüssen ist an der östlichen Grundstücksgrenze eine Gehölzpflanzung als lineare Gehölzkulisse überwiegend aus Sträuchern und kleiner wüchsigen Baumarten anzulegen.
- Es wird empfohlen, öffnungslose, von der Eingangssituation abgewandte Fassadenteile durch Rankpflanzen mit Kletterhilfen zu begrünen.
- Pflanzenauswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum

Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Holzbirne
Quercus robur	-	Stieleiche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

sowie weitere standortgerechte Baum- und Straucharten für die Verwendung auf der Stellplatzanlage möglich.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB'07)

Um die mit der dargestellten Nutzungen innerhalb des Plangebiets geänderten Lärmsituation zu erfassen und bauleitplanerisch darauf reagieren zu können, wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ erarbeitet (siehe Anlage dieser Begründung) und deren Ergebnisse in die Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 24) eingestellt. Änderungen bzw. Konkretisierungen hierzu wurden durch die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich.

Gewerbelärm:

Danach sind die festgesetzten Bauflächen und die geplanten Nutzungen verträglich mit den angrenzenden Nutzungen, sofern folgende Maßnahmen zum Immissionsschutz gegenüber dem zu erwartenden Betriebslärm vorgenommen werden:

- Einrichtung von 15 Mitarbeiter-Stellplätzen im Südosten des Sondergebiets innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzfläche (St₂).
 - Die Mitarbeiter-Stellplätze sind als solche zu kennzeichnen und dürfen nicht durch Kunden genutzt werden.
- Die Ladezone ist an der südöstlichen Gebäudefassade des geplanten Verbrauchermarktes bis 3,0 m vor der Ladekante einzuhausen.
 - Die Einhausung muss fugendicht ausgeführt werden, auch am Boden und am Gebäudeanschluss.
 - Die Außenbauteile müssen ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w, \text{erf}} \geq 25 \text{ dB}$ besitzen.
 - Der Lkw-Motor ist während der Ladezeit abzustellen.
- Warenanlieferung darf ausschließlich zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr erfolgen.
- Aufstellung von bis zu 3 Fahnenmasten innerhalb des Sondergebiets im Bereich der Zu- und Abfahrt „Bahnhofstraße”.
 - Sofern die Fahnen auch nachts gesetzt bleiben, dürfen sie keine Klapper- oder Flattergeräusche verursachen.
- Nachts (zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr) ist auf dem Gelände des großflächigen Einzelhandelsbetriebes bis auf die Geräusche der Technikeinrichtungen auf dem Dach des Verbrauchermarktes und der Fahnen kein Betrieb.
 - Der Schallleistungspegel der Technikeinrichtungen darf unter der Voraussetzung, dass das Geräusch der Geräte dem Stand der Technik entsprechend keine Tonhaltigkeit aufweist, nicht höher als 80 dB(A) sein.

Da die Hochbauplanung zum Verbrauchermarkt einschließlich der Anordnung der Stellplatzanlagen während des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens noch nicht abgeschlossen werden konnte, wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zwei Planungsvarianten untersucht und deren Ergebnisse, wie nachfolgend aufgelistet, in den Bebauungsplan Nr. 24 aufgenommen, die auch weiterhin in der gemeindlichen beschlossenen Satzung enthalten sind:

▪ Planungsvariante 1:

Errichtung eines mindestens 15,5 m langen und mindestens 3,3 m hohen Schallschirmes an der nordöstlichen Grenze (zwischen SO 1 und MI 1) zum Grundstück „Bahnhofstraße“ Nr. 2

und

eines mindestens 13,0 m langen und mindestens 2,0 m hohen Schallschirmes an der südwestlichen Grenze zum Grundstück „Pöschendorfer Straße“ Nr. 5 + 5a.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich jeweils auf die Fahrbahnoberkante der neu herzustellenden Stellplatzanlage.

▪ Planungsvariante 2:

Errichtung eines mindestens 6,5 m langen und mindestens 2,0 m hohen Schallschirmes an der östlichen Grenze zum Grundstück „Bahnhofstraße“ Nr. 4.

Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Fahrbahnoberkante der neu herzustellenden Stellplatzanlage.

Die Schallschirme müssen bei beiden Planungsvarianten ein Flächengewicht von mindestens 15kg/m² besitzen und sind fugendicht auszuführen, auch am Boden.

Verkehrslärm:

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich vorhandenen Wohnnutzung und sonstigen schützenswerten Nutzungen gegenüber Verkehrslärm der „Bahnhofstraße“ (B 430) werden auf Grundlage der Ergebnisse der „Schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Schenefeld vom 22.01.2007“ in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`07 festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen planzeichnerisch (Teil A) und textlich (Teil B) festgesetzt.

Die Berechnungsannahmen und die Untersuchungsergebnisse sind der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage dieser Begründung) zu entnehmen.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB`07)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Bundesstraße Nr. 430 „Am Markt / Bahnhofstraße“ und mit der Gemeindestraße „Pöschendorfer Straße“ als äußere Erschließung des Plangebiets und als örtliches sowie überörtliches Verkehrsnetz vorhanden.

Ein Ausbau der „Bahnhofstraße“ ist mit dem Bebauungsplan und der Realisierung des Vorhabens nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeindevertretung nicht erforderlich. Weiterführende Maßnahmen der Gemeinde Schenefeld im Rahmen der Dorfentwicklung werden außerhalb dieser Bebauungsplanung im Anschluss an die Fertigstellung des neuen Verbrauchermarktes detailliert und vorgenommen.

Sollten mit der Vorhabensrealisierung Veränderungen im Bereich der Grundstückszu- und -abfahrt in die B 430 verbunden sein, sind diese mit dem LBV S-H, Itzehoe einvernehmlich abzustimmen und zu Lasten des Verursachers herzustellen.

Besondere Anforderungen an den Fußgänger- und Radfahrerverkehr sind entsprechend einer Ortsbegehung mit der Straßenverkehrsaufsichtsbehörde des Kreises Steinburg, des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr S-H, Niederlassung Itzehoe und der Polizei vom 22.01.2007 mit diesem Vorhaben nicht verbunden und somit auch nicht ursächlich erforderlich.

Die o. g. Ortsbegehung hat zudem ergeben,

- dass aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht die heutige nordwestliche (nur) Zufahrt von der „Pöschendorfer Straße“ verlegt werden soll nach Süden an den Rand des Plangeltungsbereiches. Hier kann dann aufgrund des Abstandes zur B 430 und einer uneingeschränkten Einsehbarkeit der Gemeindestraße auch eine Zu- und Abfahrt erfolgen.
- und
- dass der vorhandene Ein- und Ausfahrtsbereich in die „Bahnhofstraße“ (B 430) grundsätzlich so beibehalten bzw. bis auf 9,5 m erweitert werden kann. Zu Sicherstellung eines reibungslosen Ein- und Ausfahrtsverkehrs sind Markierungen auf dem Zu- und Abfahrtsbereich der Stellplatzanlage anzubringen und gegenüber den zuständigen Fachbehörden im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Grundsätzlich sind in dem Einmündungsbereich der Ein- und Ausfahrt zur Hauptstellplatzanlage in die „Bahnhofstraße“ (B 430) die Sichtflächen gemäß RAS-K-1, Ziffer 3.4.3 (Anfahrtsicht) einzuhalten. Die Darstellung erfolgt sowohl in der nachgeordneten Erschließungs- und Hochbauplanung und als in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als Darstellung ohne Normcharakter innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der B 430.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzerlass vom Oktober 1995 auf den dafür nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB'07 planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzanlagen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen, wobei auch das innerhalb des Plangebiets festgesetzte Mischgebiet für den Stellplatznachweis herangezogen werden kann, sofern hierzu grundstücksübergreifende Regelungen getroffen werden können. Bei Stellplatznachweis sind die Maßnahmen und Beschränkungen aus Sicht des Immissionsschutzes zu beachten.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB'07)

Die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Bahnhofstraße / Pöschendorfer Straße“ anzuschließen.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Gemeinde Schenefeld mit Abgabe an die Hauptsammelleitung zum gemeindeeigenen Klärwerk.

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

Für die Schmutzwasserkanalisation ist im Rahmen der nachgeordneten Erschließungs- und Hochbauplanung zum Bebauungsplan Nr. 24 bei der unteren Wasserbehörde eine Zustimmung auf Grundlage der §§ 34 und 109 Abs. 1 LWG zu beantragen.

9.2 Frischwasserversorgung

Die Grundstücke bzw. das Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets werden über Ortsatzung an die zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen.

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Schenefeld e. G. und dient zugleich der Löschwasserversorgung, wobei eine Löschwassermenge von 3.000 l in der Minute als gesichert anzunehmen ist.

9.3 Regenwasserbeseitigung

In Vorbereitung der gemeindlichen Gesamtabwägung und in weitergehender Konkretisierung der Hochbau- und Entwässerungsplanung haben Abstimmungen zwischen der unteren Wasserbehörde und dem beauftragten Arch.- Büro stattgefunden. Ergebnis dieser Abstimmungen ist es, dass das auf den Dachflächen des geplanten Verbrauchermarktes anfallende Oberflächenwasser mit geeigneten Maßnahmen auf dem Grundstück (innerhalb des Plangebietes) selbst zur Versickerung gebracht werden soll und muss.

Die Versickerungsmaßnahmen sind nach den hierfür geltenden technischen Regelwerken im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde zu bestimmen und die entsprechenden Genehmigungen im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens seitens des Vorhabensträgers zu beantragen.

Bei einer Versickerung des Oberflächenwassers ist die ordnungsgemäße Beseitigung (§ 18a WHG und § 31 LWG) zu beachten. Die Gemeinde Schenefeld ist auch für die Versickerung auf den privaten Grundstücken zuständig. Hierbei sind die Landesverordnung des MUNF vom 25.05.2002 und die Rundverfügung der unteren Wasserbehörden vom 09.09.2002 zu beachten. Diese regeln und bestimmen, unter welchen fachlichen Voraussetzungen Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann.

Für die Regenwasserkanalisation ist bei der unteren Wasserbehörde eine Zustimmung auf Grundlage der §§ 34 und 109 Abs. 1 LWG zu beantragen.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist für das geplante Vorhaben innerhalb des Plangebiets im Rahmen der Erschließungs- und Hochbauplanung zu achten.

9.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Verlegung neuer Fernmeldeeinrichtungen möglich und wohl auch erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungs- und Versorgungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung (Heide) schriftlich anzuzeigen.

9.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Gemeindegebiet mit Strom.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde durch das Versorgungsunternehmen die Versorgungssituation geprüft. Besondere Anforderungen wurden der Gemeinde nicht mitgeteilt.

Eine Flächenfestsetzung für eine möglicherweise benötigte Trafostation erfolgt nach derzeitigem Planungsstand nicht. Erforderliche Sicherungen, auch für Leitungstrassen, können über Grunddienstbarkeiten und ggf. auch Baulasten gewährleistet werden. Eine freie Zugänglichkeit ist im Rahmen der Erschließungs- und Hochbauplanung durch den Vorhabensträger in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen nachzuweisen.

9.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Gemeindegebiet mit Gas.

Bestehende Versorgungsanlagen und -leitungen der E.ON HANSE AG sind bei den geplanten Vorhaben zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

9.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Steinburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt.

Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln. Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter werden im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Vorhabensträger dargestellt und nachgewiesen.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Schenefeld und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Der vorbeugende Brandschutz und die Bereitstellung von Löschwasser sind entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums im bauaufsichtlichen Verfahren in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr nachzuweisen.

Die Löschwasserversorgung kann durch das Wasserwerk Schenefeld e. G. sichergestellt werden.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der Bundesstraße „Am Markt / Bahnhofstraße“ (B 430) und der Gemeindestraße „Pöschendorfer Straße“ vorhanden.

Zusätzliche bauliche Maßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand der Hochbauplanung nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Sollten dennoch tiefbautechnische Maßnahmen in der weiteren Projektentwicklung erforderlich werden, sind diese im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Vorhabensträger nachzuweisen und in Abstimmung mit der Gemeinde Schenefeld nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

12. Altlasten

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Plangebiets vorhanden bzw. der Gemeinde bekannt und sind auch im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren der Gemeinde nicht bekannt gemacht worden.

13. Archäologische Denkmale

Mit Erlass vom 02.03.2007 hat das Archäologische Landesamt S-H mitgeteilt, dass auf der östlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Grundstücksfläche in der archäologischen Landesaufnahme ein Urnenfriedhof eingetragen ist. Diese Fläche ist zwar bebaut, das Urnenfeld wurde jedoch nie untersucht, so dass die Abmessungen nicht feststehen und archäologische Substanz auf der zu bebauenden Fläche noch erhalten sein können.

Aufgrund dessen wurde durch das Archäologische Landesamt S-H eine Voruntersuchung des in Frage kommenden Grundstücksbereiches gefordert.

Am 26.03.2007 wurde auf der Baufläche des geplanten Verbrauchermarktes eine archäologische Voruntersuchung mittels Suchschnitten durchgeführt. Die Untersuchung blieb ohne wesentliche Funde und Befunde.

Mit Erlass vom 26.03.2007 wurde seitens des Archäologischen Landesamtes S-H sodann mitgeteilt, dass die Baufläche für den geplanten Verbraucher freigegeben werden kann.

14. Denkmalschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schenefeld wurde seitens der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Steinburg auf die nordwestlich des Plangebiets gelegene St. Bonifatius Kirche hingewiesen, die ein eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung ist. Bei der Kirche handelt es sich nach Aussage der unteren Denkmalschutzbehörde um ein hochwertiges Denkmal von regionaler und überregionaler Bedeutung.

Bei der Planung sind entsprechend dem DSchG folgende Grundsätze zu beachten:

- Denkmalschutz und Denkmalpflege dienen der Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen. Das Land, die Kreise und die Gemeinden fördern diese Aufgabe. Kulturdenkmäler sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder der Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen.
- Die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines eingetragenen Kulturdenkmals bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
- Die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens der Denkmalschutzbehörden vorgebrachten Anregungen und Bedenken konnten anlässlich eines Ortstermins in Zustimmung mit dem Grundstückseigentümer einvernehmlich ausgeräumt werden (vgl. Quellenverzeichnis).

Danach konnten die Anregungen zur Reduzierung der Firsthöhe, dem Verzicht auf einen Werbepylonen und der technischen Aufbauten berücksichtigt werden. Zudem wurde eine 2,0 m breite Grünzone mit ortstypischen Baumpflanzungen entlang der „Bahnhofstraße“ als räumlich wirksame Kante festgelegt, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert dargestellt wird.

Mit Berücksichtigung der vorgetragenen Anregungen und Bedenken entsprechend den vor Ort gemeinsam erzielten Besprechungsergebnissen haben die denkmalpflegerischen Aspekte und Erfordernisse für das geplante Bauvorhaben unter Berücksichtigung der übrigen öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 3 Abs. 7 BauGB'07 entsprechend Niederschlag in der Planung und den Festsetzungen der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 24 gefunden.

Schenefeld, den 19. April 2007




- Bürgermeister -