



Gemeinde Ostenfeld

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet
westlich der vorhandenen Wohnbebauung „Westen de
Kark“, nördlich und östlich des Diekerwegs und südlich der
Ostenfelder Landstraße

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	4
2.1	Ziele der Raumordnung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	6
3	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Anzahl der Wohnungen.....	8
3.4	Erschließung, Entwässerung.....	9
3.5	Gestaltung.....	9
3.6	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	10
3.7	Hinweise.....	10
4	Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	11
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	11
4.2	Eingriffsermittlung und -bewertung.....	12
4.3	Ausgleichsermittlung.....	13
5	Umweltbericht.....	16
5.1	Einleitung.....	16
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	18
5.3	Zusätzliche Angaben.....	23
6	Rechtsgrundlagen.....	24
7	Anhänge:.....	24

1 Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 12 umfasst im Wesentlichen das Gebiet östlich und nördlich des Diekerwegs, der das Plangebiet in einer weiten Kurve umfasst. Es besteht aus den Flurstücken 70, 75, 76, 77, 307, 73/5 sowie Teilen der Flurstücke 74 und 120 in der Flur 2 der Gemarkung Ostenfeld und hat eine Größe von insgesamt ca. 5,1 ha. Östlich des Geltungsbereichs liegt das Baugebiet „Westen de Kark“, nördlich grenzt die Bebauung entlang der „Ostenfelder Landstraße“ an.

Die landwirtschaftlichen Flächen westlich des Diekerwegs sind weitläufige Ackerflächen, geesttypisch von Knicks gegliedert. Rund 500 m der südlichen Grenze des Plangebietes beginnt ein rund 117 ha großes Waldgebiet mit Laubbaumbestand und kleineren Nadelbaum-Aufforstungen. Unmittelbar östlich der Baugebietsgrenze, nur durch einen Knick getrennt, liegt die Grünfläche des Wohngebietes "Westen de Kark". Das geplante Baugebiet liegt in zweiter Reihe zur Hauptstraße, hinter der vorhandenen Bebauung.

Die Gemeinde Ostenfeld mit 1.522 Einwohnern (Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stichtag 31.12.2020) liegt ca. 13 km östlich des Mittelzentrums Husum.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Ostenfeld möchte die örtliche Wohnbauentwicklung sichern und insbesondere für die örtlich ansässige Bevölkerung sicherstellen, dass sie in ihrem angestammten Wohnort verbleiben können. Gemeinden sind laut § 1 Abs. 3 BauGB dazu verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist". Auch wenn die Wohnbaunachfrage keinen Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen auslöst, kommt die Gemeinde Ostenfeld mit der vorliegenden Bauleitplanung ihrer Pflicht der öffentlichen Daseinsvorsorge nach.

Insbesondere die Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung steht im Bereich der Teile des Plangebietes im Vordergrund, die auch eine teilweise Überplanung des Bestands entlang der Hauptstraße zum Gegenstand hat. Die Bewirtschaftung der dort vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstätte wurde vor Kurzem eingestellt. Hier ist langfristig der Abriss der Hofgebäude und der Neubau von mehreren Wohngebäuden geplant. Die Gemeinde stellt mit der Überplanung somit eine geordnete Nachnutzung und Integration der Flächen in die städtebaulichen Nutzungen des Innenbereichs sicher.

Die Nachfrage nach Baugrund in Ostenfeld ist wegen der verkehrlich günstigen Lage zwischen Husum und Schleswig groß. Gleichzeitig sind die Potentiale im Innenbereich und die Bauflächen der in den letzten Jahren aufgestellten B-Pläne ausgeschöpft. Grund für die Beliebtheit des 1500-Einwohner-Ortes besonders bei jungen Familien ist die gute Versorgung vor Ort mit einer Kita und einer Grundschule. Auch weitere Infrastruktur (Tankstelle, Lebensmittelmarkt, Apotheke, Zahnarztpraxis, Gemeinschaftspraxis Allgemeinmedizin, Tierarztpraxis) sichern die Lebensqualität der Einwohnerschaft.

Aus diesen vielfältigen Gründen hat die Gemeinde die Aufstellung des B-Planes beschlossen.

Dabei sollen unterschiedliche Wohnwünsche und -bedürfnisse angesprochen werden, um auch Wohnraum zu schaffen, der in Ostenfeld nur begrenzt vorhanden ist, aber zunehmend nachgefragt wird, z.B. Geschosswohnungen, seniorengerechte Reihenhäuser und Doppelhäuser auf etwas kleineren Grundstücken. Insgesamt können voraussichtlich etwa 60-70 neue Wohneinheiten entstehen.

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Ostenfeld werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2021 und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 festgelegt. Laut LEP liegt Ostenfeld in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Ostenfeld wird in dieser übergeordneten Planung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen und liegt nicht auf einer Siedlungsachse. Dennoch erkennt die Landesplanung die hervorragende Infrastrukturausstattung der Gemeinde wohlwollend an. Aufgrund der zu geringen Einwohnerzahlen - auch im Nahbereich - kann eine Anerkennung als zentraler Ort auch künftig nicht in Aussicht gestellt werden. Es kann jedoch im neu aufzustellenden Regionalplan die "ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion" zugewiesen werden (s. Kapitel 3.2 LEP). Ein Ort mit dieser Funktion kann in Abstimmung mit den zentralen Orten - in diesem Falle Husum - die Wohn- und Gewerbestandorte ergänzen.

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sind gehalten, nur den örtlichen Wohnraumbedarf zu decken. Dabei gilt ein im LEP vorgegebener wohnbaulicher Entwicklungsrahmen (s.u. 2.1.1).

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.

Im Jahre 2015 beschloss die Gemeinde ihren letzten Bebauungsplan (Nr. 11). Die im Rahmen der Aufstellung durchgeführte Innenpotentialanalyse kann weiterhin als aktuell gelten¹. Darin wird dargelegt, dass alle verfügbaren Baulücken im unbebauten Innenbereich bis zum Jahr 2013 ausgenutzt wurden, so dass bereits 2015 keine freien Flächen mehr zur Verfügung standen.

Von den 26 identifizierten Potentialflächen standen nur 2 Baulücken für eine Entwicklung zur Verfügung, die aber vom Eigentümer nur zusammen mit weiteren angrenzenden Flächen verkauft werden sollten, die wiederum planungsrechtlich als Außenbereich einzuordnen sind. Eine Nutzung käme demnach nur in Kombination mit einer weiteren Bauleitplanung in Frage, die für die Gemeinde jedoch derzeit aufgrund der geringen Größe und

¹ Begründung zum B-Plan Nr. 11, S. 2-5; Auszug ist dieser Begründung als Anhang beigelegt

des Zuschnitts mit unwirtschaftlichen Erschließungsaufwendungen verbunden wäre. Alle anderen innerörtlichen freien Flächen stehen nicht zur Verfügung. Weitere 9 Potentialflächen befanden sich in Privatbesitz und werden auch heute noch als Garten oder Weide genutzt. Diese Nutzungen wollten die Eigentümer nicht aufgeben. Die verbleibenden 15 Flächen der Erhebung sind zu Bebauung nicht geeignet. Abschließend ist festzustellen, dass sich die Bewertungen der Innenpotentialanalyse von 2015 grundsätzlich nicht verändert haben, lediglich eine Fläche für eine weitere Wohneinheit (in der Potentialanalyse Fläche 5) würde aktuell zusätzlich zur Verfügung stehen. Auch neue Potentiale haben sich nach einer nochmaligen Überprüfung nicht ergeben.

Die Flächen des B-Plan Nr. 11 sind unterdessen vollständig bebaut.

2.1.1 Wohnbauentwicklungsrahmen

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion haben gemäß LEP, ausgehend von einem Wohnungsbestand am 31.12.2020, einen Entwicklungsrahmen von bis zu 10% neue Wohnungen von 2022 bis 2036 unter dem Vorbehalt des örtlichen Bedarfs und über den Planungszeitraum gestreckt. Aufgrund der Erhebung des Statistikamts Nord ergibt sich für 2020 eine Basis von 77 WE (Ostenfeld hatte zum Stichtag 772 Wohneinheiten), von denen die noch verfügbare Grundstücke in bestehenden B-Plänen sowie im Innenbereich abzuziehen sind. Diesbezüglich wird jedoch nur eine Baulücke als umsetzbar eingestuft, so dass ein Rahmen von 76 WE verbleibt.

Unter Berücksichtigung der Vorgabe, dass Wohnungen im Segment Geschosswohnungsbau (von denen in der Planung einige im nördlichen Bereich des Plangebiets entstehen sollen) nur zu zwei Dritteln auf den Entwicklungsrahmen angerechnet werden, ist aufgrund der Festsetzungen des B-Plans mit ca. 60-70 Wohneinheiten im Plangebiet zu rechnen. Die Planung bleibt also im wohnbaulichen Entwicklungsrahmen. Eine zeitliche Streckung über den Planungszeitraum ist empfehlenswert und kann durch die Vergabe gewährleistet werden, da die Flächen nahezu komplett im Eigentum der Gemeinde sind.

2.1.2 Windenergie-Vorranggebiet

Etwas mehr als 800 m südwestlich des Plangebiets befindet sich ein in der Fortschreibung des Regionalplans ausgewiesenes Vorranggebiet für Windenergienutzung. Konflikte zwischen Windenergieanlagen und Wohnbebauung bei zu geringer Entfernung können insbesondere durch Immissionen und durch ein verändertes Landschaftsbild entstehen.

Das Vorranggebiet liegt in kürzester Entfernung ca. 850 m vom Plangebiet entfernt. Der westlichste Rand des bestehenden Siedlungsbereichs von Ostenfeld liegt sogar noch etwas näher am Vorranggebiet als das Plangebiet (s. Abb.). Der Abstand von 800 m zu Siedlungsbereichen galt bei der regionalplanerischen Ausweisung als „weiches Tabukriterium“.

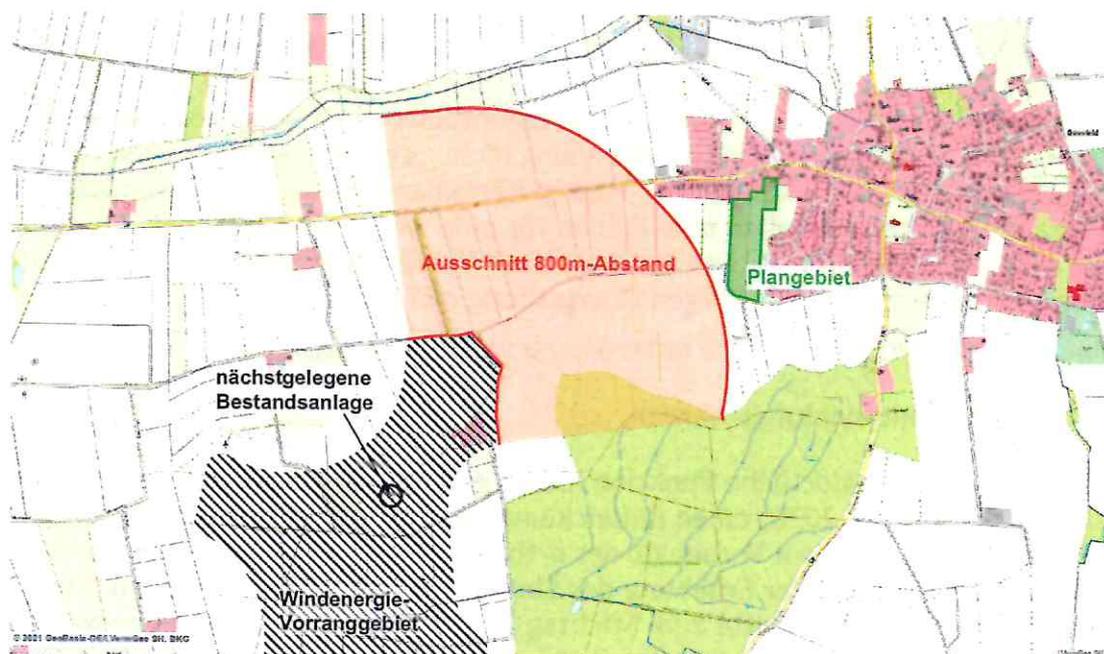


Abb. 1: Übersicht Abstand Windenergie-Vorranggebiet

Die nächstgelegene bestehende Windkraftanlage liegt ca. 1,4 km vom Plangebiet entfernt. Eine Beeinträchtigung durch Schallimmissionen ist in dieser Entfernung nicht zu erwarten. Eine visuelle und landschaftliche Beeinträchtigung ist ausgeschlossen, da die Anlage durch dazwischen liegende Wald- und Knickstrukturen vom Plangebiet aus kaum wahrnehmbar ist.

Bei Ausnutzung der Vorrangfläche könnte zwar künftig eine Windenergieanlage näher an das Plangebiet heranrücken. Da jedoch die Bestandsbebauung südlich der Ostenfelder Landstraße in ähnlicher Entfernung zum Vorranggebiet liegt, müsste eine entsprechende Rücksichtnahme auch ohne die vorliegende Wohnbauplanung erfolgen. Durch die Bauleitplanung wird somit weder die Nutzung des Vorranggebiets eingeschränkt, noch sind unzumutbare Belästigungen für die geplante Wohnnutzung zu erwarten.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP der Gemeinde Ostenfeld einschließlich der gültigen Änderungen ist der Bereich entlang der Ostenfelder Hauptstraße als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Das unbebaute Gebiet ist als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Daher wird für diese Teilfläche des B-Plans parallel die 16. FNP-Änderung durchgeführt.

3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Ostenfeld zeigt ein kompaktes Siedlungsbild, gegliedert durch einige wenige innerörtliche Freiflächen. Wie oben bereits ausgeführt, ist allen Gemeinden grundsätzlich eine Wohnungsbauentwicklung für den örtlichen Bedarf möglich. Diese soll sich an vorhandener Nachfrage orientieren, die zukünftige demographische Entwicklung berücksichtigen und dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung folgen.

Der letzte B-Plan (Nr. 11, Gärtnerkoppel) datiert aus dem Jahre 2015. Die ausgewiesenen 18 Baugrundstücke sind vollständig in Anspruch genommen, während weiterhin - aufgrund der guten Ausstattung der Gemeinde - große Nachfrage besteht. Andere Potenziale sind nicht vorhanden bzw. nicht für die Gemeinde verfügbar (s. 2.1). Um den Bedarf nach Baugrundstücken für die örtliche Bevölkerung zu decken, ist daher eine Erweiterung der Siedlung unumgänglich. Die Gemeinde Ostenfeld beabsichtigt zu diesem Zweck mit dem vorliegenden B-Plan die Erweiterung nach Westen entlang des Diekerwegs. Der Diekerweg einschließlich des begleitenden, gut ausgebildeten Knicks bildet im Westen eine Art "natürliche" Ortsbegrenzung, die durch die Bebauung östlich davon sogar günstig betont wird. Das Gebiet erweist sich als geeignet, um eine sinnvolle verkehrliche Erschließung zu erstellen. Insbesondere sind im Zusammenhang mit der Bebauung „Westen de Kark“ auch großzügige wohnungsnahe Grünflächen sowie Möglichkeiten zur Ergänzung/zum Anschluss von Entwässerungsanlagen vorhanden. Gleichzeitig kann im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Hauptstraße Baurecht für eine geeignete Nachnutzung des künftig wegfallenden landwirtschaftlichen Betriebs geschaffen werden. Nicht zuletzt stehen die Flächen der Gemeinde zur Verfügung, um sie nach eigenen Vorstellungen städtebaulich zu entwickeln. Ein Gebiet, das ähnlich gute Voraussetzungen zeigt, ist in der Ortslage Ostenfeld nicht vorhanden.

Die Gemeinde möchte mit dieser Planung von der ausschließlichen Fokussierung der Neubauentwicklung auf das Einfamilienhaussegment weg kommen und auch Wohnbedarfe berücksichtigen, die zukünftig aufgrund der Entwicklungen der Sozial- und Altersstruktur der Bevölkerung vermutlich verstärkt nachgefragt werden, insbesondere günstigere und altengerechte Wohnformen wie Doppel- und Reihenhäuser, teilweise kleinere Grundstücke sowie Geschosswohnungsbau. Davon abgesehen bildet der Eigenheimbau aber natürlich nach wie vor das größte Nachfragesegment einer ländlichen Gemeinde.

Konzeptionell sollen im Norden des Plangebiets mit direkterer Anbindung an die bestehende Ortslage eher neue Wohnformen angeboten werden, südlich daran anschließend Grundstücke für den Eigenheimbau. Die Planung umfasst auch zwei Bestandsgrundstücke an der Ostenfelder Landstraße. Eine ehemalige Hofstelle (Hausnummer 3, Plangrundstück Nr. 1), deren landwirtschaftliche Nutzung 2019 eingestellt wurde und auf der langfristig als privates Vorhaben mehrere Doppelhäuser entstehen sollen, sowie ein Wohngebäude mit vier Wohneinheiten (Nr. 1a, Plangrundstück 2), das sich bereits im Eigentum der Gemeinde befindet. Angrenzend an letzteres sind im Nordosten des Plangebiets zwei weitere Grundstücke vorgesehen, auf denen Geschosswohnungsbau ermöglicht wird (Plangrundstücke 3 und 4). Auf weiteren Grundstücken im nördlichen Teil des Plangebietes sollen seniorengerechte Reihengrundstücke mit kleinen Gartengrundstücken ermöglicht werden (Plangrundstücke 5, 6 und 7).

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Gemeinde schließt jedoch die Errichtung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen aus. Für den Betrieb solcher Nutzungen ist das Gebiet zu klein, sie würden sich als störend erweisen, da sie größere Flächen belegen bzw. unerwünschten Verkehr in das Gebiet leiten würden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für eine differenzierte städtebauliche Ausgestaltung des Plangebietes hinsichtlich des Maßes der Nutzung setzt die Gemeinde unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) für verschiedene Bereiche des Plangebietes fest.

Im Norden, angrenzend an die Ostenfelder Landstraße, wo eine künftig wegfallende Hofstelle angesiedelt ist, soll die GRZ 0,3 betragen, damit hier ausreichend Spielraum für die Verwirklichung von Doppelhäusern vorhanden ist. Die Gebäude können bis zu zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m haben.

Südlich dieses Baufensters liegt die Erschließungsstraße des Plangebietes, an die südlich und östlich zwei weitere Baufenster mit einer GRZ von 0,3 angrenzen. Hier sollen Bungalows für altengerechtes Wohnen entstehen. Damit die Instandhaltung der Grundstücksflächen nur geringen Aufwand erfordert, sollen die Gebäude auf eher kleinen Grundstücke entstehen. Aus diesem Grund ist hier ebenfalls eine höhere GRZ notwendig. Auch hier beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 8,50 m, die Traufhöhe ist mit 3,00 m festgesetzt. Gleichzeitig ist nur ein Vollgeschoss erlaubt.

Eine GRZ von 0,25 wird für die zwei Baufenster im Nordosten des Plangebietes festgesetzt. Hier soll Geschosswohnungsbau erfolgen. Dabei können die Gebäude zweigeschossig eine Firsthöhe von 8,50 m und einer Traufhöhe von 6,00 m erreichen.

Östlich der Erschließungsstraße sind Einzel- und Doppelhäuser erlaubt, die bei zwei Vollgeschossen eine Firsthöhe von 8,50 m erreichen dürfen. Die GRZ wird mit 0,2 festgesetzt, da die Grundstücke groß genug für eine funktionelle Wohnbebauung sind.

Westlich der Erschließungsstraße, zum Ortsrand am Diekerweg hin, gelten die vorgenannten Festsetzungen bis auf die Geschossigkeit: In diesem Bereich des Plangebiets ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Auch das verbleibende Baufenster im äußersten Südwesten legt diese Regelungen fest, um die Bebauung zum Ortsrand hin abzustufen.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straße.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Anzahl der Wohnungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baufenster festgesetzt, die zu den Erschließungsstraßen sowie zu den bepflanzten Wällen Abstände berücksichtigen.

Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bauweise festgeschrieben.

Für eine städtebaulich differenzierte Entwicklung des Plangebiets können nicht in allen Bereichen Doppelhäuser erstellt werden. Sie sind aber im Nordosten an der Ostenfelder Landstraße auf der Fläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs und entlang der Erschließungsstraße zulässig. Auf den Flächen für den Geschosswohnungsbau werden Einzelhäuser zugelassen.

Für die Baugebiete, die für den Eigenheimbau vorgesehen werden (Einfamilien-/Doppelhausbau) werden höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen, um ein Überangebot an Wohnungen bzw. eine unerwünschte Verdichtung mit größeren Gebäuden zu vermeiden, die negative Auswirkungen auf die Gebietsstruktur haben würden (z.B. erhöhtes Verkehrsaufkommen).

3.4 Erschließung, Entwässerung

Die äußere Erschließung des Plangebiets kann über die vorhandene Straße Diekerweg erfolgen. Von der zentral gelegenen Erschließungsstraße aus, die sich als Spange mit Anschlüssen im Nordwesten und Süden durchs Plangebiet zieht, werden einzelne Hausgruppen über öffentliche Stichstraßen erschlossen. Die Bestandsgrundstücke an der Ostenfelder Chaussee können direkt erschlossen werden.

Die bestehende Erschließung der Hausnummer 1a wird dabei als Fußweg zur Ostenfelder Landstraße ins Plangebiet verlängert. Ein weiterer Fußweg verbindet das Gebiet mit dem östlich gelegenen Grünbereich "Westen de Kark". Dem dient auch ein Fußweg im Süden des Plangebiets Richtung Osten, in dem außerdem Schmutzwasserleitungen untergebracht werden können. Sie verbinden das Plangebiet mit der vorhandenen Pumpstation des benachbarten älteren Wohngebiets, die hierfür noch ausreichende Kapazitäten hat.

Ein letzter Fußweg stellt schließlich eine Verbindung nach Westen zur offenen Landschaft her und mündet gegenüber der Bestandsstraße Osterwang. Innerhalb dieser Wegetrasse wird außerdem das Niederschlagswasser im Freigefälle in ein Regenrückhaltebecken geleitet. Das Regenrückhaltebecken verfügt über einen Überlauf in das angrenzende Grabensystem. Der Dimensionierung und Leitungsführung liegt bereits ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet zugrunde, das mit der Wasserbehörde abgestimmt ist. Um die gesamte Erschließung des Gebiets zu regeln, wird die Fläche des Regenrückhaltebeckens einschließlich Begleitflächen (zusammen mit der Bestandsstraße und begleitendem Graben, die zwischen dem Becken und den Baugebieten liegen) in den Geltungsbereich des B-Plans übernommen.

Zur Minderung der Planauswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass auf den Privatgrundstücken eine Linienversickerung vorgesehen werden muss, um möglichst viel Niederschlagswasser auf der Fläche zurückzuhalten. Da aufgrund der vorliegenden Kenntnisse über die Bodenbeschaffenheit absehbar ist, dass eine vollständige Versickerung nicht bzw. höchstens auf einigen Grundstücken möglich sein wird, wird ein Überlauf in die Kanalisation zugelassen, die zum Rückhaltebecken führt.

Eine Berechnung gemäß den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ (LLUR, 2019) wurde der zuständigen Wasserbehörde vorgelegt.

Für das Plangebiet muss eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden. Entsprechende Entnahmestellen, die maximal 75 m von den Grundstücken entfernt liegen dürfen, werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen.

Bezüglich der Erschließung der Baugrundstücke wird darüber hinaus eine maximale Zufahrtsbreite festgesetzt. Aufgrund von Erfahrungen aus anderen Baugebieten sieht die Gemeinde die Notwendigkeit, hier steuernd einzugreifen, um die Qualität und Durchgängigkeit des Straßenraums zu gewährleisten.

3.5 Gestaltung

Die Gemeinde trifft für die Gestaltung von Vorgärten wesentliche Festsetzungen. Als Vorgarten wird der Bereich zwischen dem Gebäude und einer öffentlichen Verkehrsfläche definiert. Für die Gestaltung dieser Flächen legt die Gemeinde unzulässige Materialien

fest. Hierzu gehören Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterflächen sowie Kunstrasen. Wege und Zufahrten sind hiervon ausgenommen. Mit diesem Schritt will die Gemeinde der Verbreitung sogenannter "Schottergärten" Einhalt gebieten. Die Anlage solchen Vorgärten führt zu einer unzulässigen Versiegelung von Freiflächen. Das führt zu einem unerwünschten Eingriff in den Wasserhaushalt des Bodens und verhindert die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser. Damit erhöht sich gleichzeitig die Menge des abzuführenden Niederschlagswassers, was eine Überlastung der Leitungen und Regenrückhalteeinrichtungen begünstigt. Hinzukommt eine unnötige Verarmung des Lebensraumangebotes und Nahrungsangebotes für Insekten, Weichtiere und Kleinsäuger.

Darüber hinaus werden weitere Gestaltungsvorgaben getroffen, die sich weitgehend an den Festsetzungen der bereits gültigen B-Pläne orientieren, um einen einheitlichen Gestaltungsrahmen für das Ortsbild zu gewährleisten. Dazu gehört auch der Nachweis einer Mindestanzahl von Stellplätzen auf den Grundstücken zur besseren Ausnutzung der Grundstücke.

3.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um eine sinnvolle Bebauung und Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, sind teilweise Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig. Die Gemeinde setzt hierfür eine maximale Höhe von 0,40 m fest, um zu großer Höhenunterschiede zwischen den Grundstücken zu vermeiden, da das Gelände insgesamt mehrere Meter nach Südwesten abfällt.

3.7 Hinweise

Archäologischer Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Sollten sich Anhaltspunkte ergeben, dass archäologische Kulturdenkmale im Boden befinden, sind Erdarbeiten nur in Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt zulässig.

Darüber hinaus wird auf § 15 DschG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Militärischer Flugbetrieb:

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich nach § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Schleswig-Hohn. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist daher durch den Flugbetrieb mit Lärm - und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden können.

4 Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Plangebiet sind einige landschaftswirksame Grünstrukturen vorhanden, die gesichert bzw. ergänzt werden. Im Westen, Süden und Osten des Plangebiets bestehen gut ausgebildete Knicks. Diese werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten. Da sie zukünftig an private Grundstücke angrenzen, müssen sie jedoch formal als gesetzlich geschützte Knicks entwidmet werden, da eine fachgerechte Pflege nicht angenommen werden kann.

Zur Minderung der Eingriffe durch Versiegelung wird außerdem festgesetzt, das Vollversiegelungen für die Befestigung der Freiflächen auf den Grundstücken unzulässig ist. Damit wird der direkte Wasserabfluss vermindert.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit Umsetzung der Planung finden Eingriffe in vorhandene Strukturen statt, die an anderer Stelle auszugleichen sind. Insbesondere sind Arten und Lebensräume, Boden- und Wasserhaushalt durch Bebauung, Versiegelung und Umgestaltung zu privaten Grundstücksflächen betroffen.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Generell wird mit der Wahl eines Standorts innerhalb solcher Flächen, die in der unmittelbaren Nähe von benachbarte Siedlungsgebieten liegen, bereits unnötiger Flächenverbrauch vermieden und die Nutzung ungestörter Flächen minimiert. Die Wahl des Standortes vermeidet bereits Eingriffe in Natur und Landschaft, weil die Straße Diekerweg bereits vorhanden ist, so dass der Straßenneubau sich auf die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes beschränken. Insbesondere Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch die Standortwahl vermindert, da mit dem straßenbegleitenden, ausgewachsenen Knick entlang des Diekerwegs bereits eine Abschirmung gegenüber der freien Landschaft vorhanden ist, die als Ortsrandeingrünung dient.

Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus konkrete Festsetzungen, die eine effiziente Nutzung der Flächen begünstigen und damit den Flächenverbrauch auf das notwendige Maß reduzieren. Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss im westlichen Bereich des Plangebietes erhält das Gebiet eine Höhenstaffelung zum Ortsrand hin, so dass der Eingriff in das Landschaftsbild weiter minimiert wird.

Zu den weiten Festsetzungen, die die Eingriffe in Natur und Landschaft vermindern, gehört die GRZ. Sie legt die überbaubare Grundstückfläche fest. Im B-Plan Nr. 12 variiert die GRZ aus städtebaulichen Gründen. Mit 0,3 ist sie im Norden des Plangebietes höher als mit 0,25 und 0,2 im übrigen Bereich. Zwar ist dadurch eine höhere Versiegelung gegeben, andererseits wird dadurch der Baugrund besonders gut ausgenutzt.

Entwässerungsgräben sind von der Planung und Bebauung nicht betroffen. In dieser Hinsicht finden daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Die Eingriffe in den örtlichen Wasserhaushalt durch Versiegelung werden durch Festsetzung von Versickerung auf den Grundstücken (soweit die Bodenstruktur das zulässt), dem Ausschluss von

„Schottergärten“ und Flächenversiegelungen für Nebenflächen und durch die ortsnahe Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserhaushalt vermindert.

Die Erschließung und Baufelddräumung des Plangebiets ist zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, also außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode durchzuführen oder andernfalls mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Vor der Baufelddräumung ist gegenüber dem östlich angrenzenden Grünzug mit Gewässern ein Amphibienschutzzaun einzurichten und dafür Sorge zu tragen, dass keine im Plangebiet vorhandenen Amphibien geschädigt werden.

4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Die ausgleichsbedürftigen Eingriffe, die durch den B-Plan vorbereitet werden, werden im Folgenden auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (V 531-5310.23, IV 268) vom 9. Dezember 2013 ermittelt und bewertet.

Das Plangebiet besteht hauptsächlich aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Acker und Grünland). An den Plangebietsrändern befinden sich ausgewachsene Knickstrukturen. Zentral im Plangebiet befindet sich ein Wall in Nord-Süd-Richtung, der jedoch nur rudimentär bewachsen ist. Im nördlichen Teil des Plangebiets liegen bereits bebaute Grundstücke (landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und Nebenanlagen, z.B. Silageplatten und Fahrwege, sowie ein Wohngrundstück mit Garten). Im Westen angefügt ist ein Ausschnitt des Diekerwegs mit Begleitgrün und Entwässerungsgraben sowie ein Teil einer Ackerfläche.

Das Grünland hat grundsätzlich besondere Bedeutung als Lebensraum, z.B. für Wiesenvögel. Allerdings ist die tatsächliche Lebensraumfunktion durch die direkte Nachbarschaft zu bebauten Gebieten und durch den Gehölzbewuchs am Rand (Ansätze für Prädatoren) eingeschränkt.

Die Knicks sind nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop. Die Durchbrüche für Straßen und Wege bedürfen demnach einer Genehmigung durch die Naturschutzbehörde. Der Knickwall im Zentrum des Plangebiets ist nur mit wenigen vereinzelt Gehölzen bestanden und ansonsten mit Gras bewachsen. Es wird davon ausgegangen, dass die Festsetzung, diesen Wall knickgerecht zu bepflanzen und zu pflegen, die Durchbrüche, die an diesem Wall für Straßen nötig sind, bereits kompensiert werden. In die Eingriffsbetrachtung werden demnach nur die Durchbrüche in den äußeren Knicks entlang der Plangebietsgrenzen berücksichtigt.

Die bestehenden Freiflächen gehen als Lebensraum verloren, vorhandene Vegetation kann teilweise oder ganz beseitigt werden. Bebauung und Versiegelung führen zu Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt sowie ins Landschaftsbild.

Insgesamt können gemäß den Festsetzungen des B-Plans folgende Eingriffe erfolgen:

Begründung B-Plan 12 - Gemeinde Ostenfeld

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsintensität	Eingriffsfläche
Lebensraumverlust Acker	ca. 20.600 qm	Arten und Biotope	Allgemeine Bedeutung	0,8*	ca. 16.480 qm
Lebensraumverlust Intensivgrünland	ca. 22.500 qm	Arten und Biotope	Eingeschränkte besondere Bedeutung/Allgemeine Bedeutung	0,8*	ca. 18.000 qm
Lebensraumverlust Knicks (Durchbrüche)	ca. 68 m Länge	Arten und Biotope	Besondere Bedeutung	1	ca. 68 m

* Berechnung: Umgestaltung der gesamten Fläche → Eingriffsfaktor 1 - Erstellen neuer (geringerwertiger) Lebensräume (Hausgärten) → Minderungsfaktor 0,2 = Eingriffsintensität 0,8

Bei der Berechnung der betroffenen Ackerfläche ist auch die für das Regenrückhaltebecken westlich der Baugebiete vorgesehene Fläche berücksichtigt.

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsintensität	Eingriffsfläche
Bodenversiegelung - Baugebiete	ca. 39.250 qm	Boden, Wasser	Allgemeine Bedeutung	0,3 - 0,45*	ca. 13.200 qm
Bodenversiegelung - öffentl. Verkehrsflächen	ca. 6.100 qm	Boden, Wasser	Allgemeine Bedeutung	1	ca. 6.100 qm
Abzüglich bereits bebaute/ versiegelte/befestigte Fläche	ca. 3.500 qm				- ca. 3.500 qm
Summe					ca. 15.800 qm

* berücksichtigt wird die festgesetzte GRZ zwischen 0,2 und 0,3 zuzüglich der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Überschreitung um bis zu 50% für Nebenanlagen

4.3 Ausgleichsermittlung

Übersicht:

	Eingriff	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche
1a	Lebensraumverlust Ackerland	ca. 16.480 qm	0,5	8.240 qm
1b	Lebensraumverlust Intensivgrünland - Fl.st. 122/3	ca. 18.000 qm	1	18.000 qm

Begründung B-Plan 12 - Gemeinde Ostenfeld

	Eingriff	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche
1c	Abzüglich extensive Wiesenfläche um das Regenrückhaltebecken	1.200 qm*	0,75	900 qm
	Summe Ausgleichsbedarf Lebensraumverlust			<u>25.340 qm</u>
2	Bodenversiegelung	ca. 15.800 qm	1	<u>15.800 qm</u>

* ohne Beckenfläche, Umfahrt und umlaufende Knicks

Erläuterung:

Im unter 4.2 genannten Runderlass werden im Anhang Orientierungen für Art und Maß von Ausgleichsmaßnahmen gegeben.

Eingriffe in Bezug auf **Wasser** können ausgeglichen werden, indem das gering verschmutzte Niederschlagswasser in den örtlichen Wasserhaushalt zurückgeführt wird. Ausgleich in Bezug auf das **Landschaftsbild** ist im Sinne einer landschaftstypgerechten Gestaltung möglich.

Aus der oben dargestellten Eingriffsflächenermittlung ergibt sich der Ausgleichsbedarf für **Lebensraumverlust** des Plangebiets mit **ca. 25.340 qm**. Der Abzug der durch den Flächenzuschnitt entstehenden extensiv gepflegten Wiesenfläche am Regenrückhaltebecken wird aufgrund der Kleinteiligkeit und der damit eingeschränkten ökologischen Funktion nur mit dem Faktor 0,75 berechnet.

Der Ausgleich für den Lebensraumverlust muss durch Schaffung ungestörter neuer Lebensräume (vorzugsweise extensiv genutztes Grünland, ggf. mit biotopverbessernden (Vernässungs-) Maßnahmen) ausgeglichen werden. Aufgrund des ökologischen Werts wird der Ausgleichsfaktor für Grünland höher angesetzt (1) als für Ackerland (0,5).

Für Eingriffe in den **Boden** (Versiegelung) sollen z.B. im Flächenverhältnis 1 zu 0,5 landwirtschaftliche Flächen in naturnahe Biotopflächen umgewandelt werden, wobei sich der Faktor sachgerecht erhöht, wenn als Ausgleich nur Extensivierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Daher wird für die Versiegelung ein Ausgleichsfaktor 1 angenommen, was somit bis zu 15.800 qm Ausgleichsbedarf für die Eingriffe durch Versiegelung ergibt.

Aufgrund des größeren Umfangs ist der Ausgleichsbedarf für den Lebensraumverlust maßgeblich für den Nachweis geeigneter Ausgleichsmaßnahmen.

Mit dem angemessenen Ausgleich dieser Fläche, können gleichzeitig auch die Eingriffe bezüglich Boden und Wasser abgedeckt werden, da diese nur eine geringere Ausgleichsfläche erfordern.

Der Ausgleich erfolgt über die verbindliche Zuordnung von 25.340 Ökopunkten einer bereits umgesetzten Ökokonto-Maßnahme in Immenstedt (Flur 5, Flurstück 11; Az. Des Ökokontos: 67.30.3-14/21; Maßnahmendarstellung s. Anhang).

Zunächst unberührt davon sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu beurteilen. Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs-

und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Die vorkommenden Fledermausarten könnten - je nach Art - Quartiere in bestehenden Gebäuden oder in größeren Bäumen (vor allem mit Stammdurchmesser > 0,5 m) besiedeln. Die Beseitigung solcher Strukturen muss demnach in Zeiten erfolgen, in denen eine Besiedlung unwahrscheinlich ist (optimal sind Dezember und Januar).

Von den vorkommenden Vogelarten können Gehölzbrüter durch Beseitigung von Knicks sowie Offenlandbrüter durch die Bebauung der Wiesen- und Ackerflächen betroffen werden, indem Bruthabitate verloren gehen. Allerdings sind die Plangebietsflächen aufgrund der Nutzung und der umgebenden Vertikalstrukturen (< 60 m Entfernung zu Knicks/Baumreihen) nur eingeschränkt als Brutrevier geeignet. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der weiter oben genannten Ausgleichsfläche eine Verbesserung von Brutrevieren vorgenommen wird, die den Verlust der Plangebietsflächen kompensiert. In die Knicks wird nur in sehr geringem Maße eingegriffen, so dass voraussichtlich keine Populationen von Gehölzbrüter betroffen sind. Jedoch sollte die Baufelddräumung und Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also zwischen August und März erfolgen.

Nahrungsgäste sind durch die Planung voraussichtlich nicht wesentlich betroffen, da besser geeignete, ungestörte Nahrungshabitate in der Umgebung vorhanden sind. Laichgewässer von Amphibien sind durch die Planung nicht betroffen, vereinzelte Individuen, die von angrenzenden Flächen, auf denen sich Amphibien aufhalten (Gewässer östlich des Plangebiets), auf das Plangebiet wandern, betroffen sein. Durch Vermeidungsmaßnahmen insbesondere in der Bauphase können jedoch artenschutzrechtliche Konflikte durch die Planung vermieden werden.

Separat zu betrachten sind die Eingriffe in Knicks als nach § 30 LNatSchG geschützte Biotope, die zudem nicht der planungsrechtlichen Abwägung zugänglich sind, sondern einer Inaussichtstellung einer Biotopschutzbefreiung durch die zuständige Naturschutzbehörde bedürfen.

Die in der Tabelle unter 4.2 dargestellten direkten Eingriffe in 68 lfdm bestehende Knicks sind im Verhältnis 1:2 durch Neuanlage zu kompensieren. Außerdem sind gemäß Vorgaben der Naturschutzbehörden die Knicks, die zwar an sich erhalten werden, aber an die zukünftig gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans private Grundstücksflächen angrenzen, formal als geschützte Biotope zu entwiden und im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. Dies geschieht, da erfahrungsgemäß von privater Seite eine fachgerechte Pflege und Erhaltung nicht sichergestellt werden kann. Davon betroffen sind die Knicks am West-, Süd- und Ostrand des Plangebiets sowie das Teilstück zwischen den Plangrundstücken 4 und 5 bzw. 7. In der Summe sind dies ca. 920 lfdm. Es sind also 1.056 laufende Meter neue Knicks als Kompensation anzulegen (136 + 920). Um die Fläche des Regenrückhaltebeckens werden 300 lfdm neue Knicks von der Gemeinde angelegt und gepflegt. Es sind also darüber hinaus noch **756 lfdm neue Knicks** nachzuweisen. Auch dies erfolgt über eine bereits umgesetzte Ökokonto-Maßnahme (Gemarkung Schobüll, Flur 2, Flurstücke 255 und 256; Öko-Konto-Az.: 67.30.3-08/22).

Begründung B-Plan 12 - Gemeinde Ostenfeld

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

5.1.1.1 Beschreibung des Standortes

Ostenfeld liegt naturräumlich am Rande der Ostenfeld-Schwabstedter Geest mit vorgelagerter Marsch als Teil der Bredstedt-Husumer Geest. Die Landschaft ist durch Knicks, Äcker und Grünland geprägt. Auf dem Gebiet der Gemeinde liegen zudem kleinere Wäldchen. Sie grenzt östlich in rund 5 km an die Treeneniederung.

Das Plangebiet liegt südlich der Bebauung an der Ostenfelder Landstraße, westlich der Bebauung „Westen de Kark“ und wird westlich und südlich von der Straße Diekersweg eingefasst. Die Fläche ist bis dato weitgehend unbebaut, im Norden sollen jedoch zwei Bestandsgebäude und ein Fußweg baurechtlich gesichert werden. Bisher wird die Fläche der B-Plan Ausweisungen als Grünland, Acker sowie als Betriebsfläche der künftig wegfällenden Hofstelle genutzt.

5.1.1.2 Ziele und Festlegungen der Planung

Ziel der Planung ist es, Wohnbaugebiete für die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit unterschiedlichem Wohnraum auszuweisen. Neben Flächen für den Eigenheimbau (teilweise ein-, teilweise zweigeschossig) mit einer dem ländlichen Raum angepassten GRZ von 0,2 werden auch Gebiete für den Geschosswohnungsbau (zweigeschossig, GRZ 0,25) sowie für Doppel- und Reihenhäuser (GRZ 0,3) festgesetzt. Die Erschließung erfolgt durch eine durchgehende Erschließungsstraße und kurze Stichstraßen. Die vorhandenen Knicks werden erhalten bzw. durch Bepflanzung ergänzt. Das Niederschlagswasser wird - soweit möglich - versickert bzw. über ein zentrales Regenrückhaltebecken gedrosselt an die örtliche Vorflut abgegeben. Außerdem wird festgesetzt, dass befestigte Flächen auf den Grundstücken (z.B. Zufahrten und Stellplätze) nicht vollständig versiegelt werden dürfen, und dass „Schottergärten“ ohne Begrünung/Bepflanzung unzulässig sind.

5.1.1.3 Art, Umfang und Flächenbedarf des Vorhabens

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 5,1 ha. Es werden ca. 0,6 ha Verkehrsflächen und ca. 3,9 ha Wohnbauflächen festgesetzt. Die übrigen Flächen sind Grünflächen, einschließlich der vorhandenen Knicks, sowie eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken.

Auf den Wohnbauflächen wird durch die Festsetzungen des B-Plans eine Bebauung und Versiegelung von bis zu 13.200 qm insbesondere in Form von Wohngebäuden und Nebenanlagen zugelassen. Die übrigen Grundstücksflächen werden Hausgärten.

Im Plangebiet sind bereits ca. 3.500 qm in Form einer landwirtschaftlichen Hofstelle und eines Wohnbaugrundstücks bebaut oder befestigt.

5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

5.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

Für die Bauleitplanung relevante Umweltschutzziele befinden sich in allgemeingültiger Form in den verschiedenen Fachgesetzen und speziell gebietsbezogen z.B. in Schutzgebietsausweisungen oder Darstellungen in Fachplänen.

Allgemeine gesetzliche Ziele, die für die Planung relevant sind, sind insbesondere

- Gebot der flächenschonenden Planung (u.a. mit dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- der allgemeine Schutz und die Erhaltung der Entwicklungsfähigkeit von Natur, Landschaft, Boden- und Wasserhaushalt einschließlich dem Ausgleich von Eingriffen
- die Klimaschonung
- Arten- und Lebensraumschutz, auch hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit (z.B. durch Biotopverbundsysteme)
- der Schutz der Umwelt vor Schadstoffeinträgen
- der Immissionsschutz
- der Hochwasserschutz

Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH. Andere gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Schutzgebietsausweisungen sind nur in größerer Entfernung vorhanden und werden durch die Planung nicht berührt.

5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Umweltschutzziele, die durch die Planung berührt werden können, werden als öffentliche Belange in die planerische Abwägung eingestellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

Vor Eingriffen in Knicks ist bei der zuständigen Fachbehörde ein Antrag auf Befreiung vom Biotopschutz zu stellen. Die Eingriffe in vorhandene Knicks werden soweit möglich vermieden, vermindert (z.B. weitestgehend auf notwendige Durchbrüche für Verkehrsverbindungen reduziert) und, wo sie nicht vermeidbar sind, mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde möglichst ortsnahe ausgeglichen.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Ein Bauleitplan, der Vorhaben zulässt, die diese Schutzvorschriften verletzen würden, ohne dass die Voraussetzungen für eine Befreiung von diesen Vorschriften gegeben sind, ist nicht vollzugsfähig.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

5.2.1.1 Bestandsbeschreibung (Basisszenario)

Flächennutzung, Arten und Biotope

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,1 ha. Es wird zur Zeit im westlichen Teil als Grünland (Pferdeweide, Mähwiese) und im östlichen Teil als Acker (Mais) genutzt. Die zusätzliche Fläche, die westlich des Diekerwegs in das Plangebiet integriert wird, ist ebenfalls Ackerland. Der Hauptteil des Plangebiets ist im Westen, Süden und Osten von Knicks umgeben, zentral zieht sich ein weitgehend gehölzfreier Wall durch das Plangebiet.

Aufgrund der Habitatansprüche könnten sieben Fledermausarten potentiell im Plangebiet vorkommen: Fransenfledermaus, Wasserfledermaus, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Rauhhautfledermaus, wobei nach allgemeinen Untersuchungen zu Verbreitung und Häufigkeit Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus dominieren dürften. Alte Gehölze oder Gebäude wären geeignete Winter- und Sommerquartiere für Fledermäuse.

Als geschützte Amphibienarten können Vorkommen von Kammmolch, Laubfrosch und Moorfrosch im Plangebiet aufgrund der unmittelbar angrenzenden Gewässer nicht ausgeschlossen werden.

Außerdem können unterschiedliche europäische Vogelarten als Brutvögel (Rauch- und Mehlschwalbe in vorhandenen Gebäuden, Gehölz- und Offenlandbrüter) oder Nahrungsgäste (Feldlerche, Kiebitz, Rauch- und Mehlschwalbe, Schleiereule sowie Weißstorch) vorkommen. Offenlandflächen wären grundsätzlich auch als Bruthabitate für Feldlerche oder Kiebitz geeignet; im Plangebiet sind jedoch aufgrund der Nutzung (Maisacker im östlichen Teil) bzw. der Ausprägung (Vertikalstrukturen (Knick) mit weniger als 60 m Abstand im westlichen Teil) entsprechende Brutvorkommen nicht zu erwarten.

Rast- und Zugvögel sind aufgrund der kleinstrukturierten und bereits vorgenutzten Fläche nicht zu erwarten.

Im nördlichen Bereich bestehen bereits bebaute Grundstücke (landwirtschaftliche Hofstelle und Wohngrundstück), die entsprechend mit Bebauung, Nebenanlagen und Siedlungsfreiflächen überformt sind.

5.2.1.2 Boden

Bedeutung für den Naturhaushalt haben Böden vor allem als Lebensraum, als Standortmedium für Biotope sowie als Speicher (z.B. für Wasser und Nährstoffe) und Filter (z.B. für Schadstoffe). Geestböden sind auf Grund ihrer sandigen Beschaffenheit weniger als Wasserspeicher geeignet und weniger anfällig gegen Schadstoffeintrag als Marschböden.

Die Umweltdatenbank des Landes Schleswig-Holstein weist im Plangebiet Braunerde mit Podsol und Plaggenesch und Kolluvisol aus. Über Schmelzwassersand befindet sich Ge-

schiebedecksan. Das Plangebiet befindet sich demnach auf typischen Geestböden, die in der Folge der Eiszeiten entstanden sind. Die beiden letzteren Bodenarten sind in der Folge menschlicher Nutzung entstanden. Die Kombination dieser Bodentypen bedingt eine geringe Wasserspeicherkapazität.

5.2.1.3 Wasser

Der Wasserhaushalt ist insbesondere gegenüber Versiegelungen empfindlich, die für schnelleren Wasserabfluss und damit für eine zusätzliche hydraulische Belastung der Entwässerungsgräben sorgen, sowie gegenüber Schadstoffeinträgen, die die Gewässergüte schädigen.

5.2.1.4 Klima/Luft

Kleinklimatisch hat das Gebiet für die Siedlungsbereiche aufgrund der Größe der umgebenden Freiflächen und der topografischen Situation nur begrenzte Funktion.

5.2.1.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist bisher bereits durch anthropogene Nutzung geprägt. Es handelt sich um Grünland, Acker- und Weideland und dient somit dem typischen Bild einer Kulturlandschaft. Es wird durch Knicks gegliedert und schließt sich im Norden an die vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße an. Das östlich gelegene Wohngebiet "Westen de Kark" ist durch einen Knick und eine großzügige Grünfläche vom Plangebiet getrennt, jedoch rundet das neue Wohngebiet die Ortslage ab. Die bestehende Straße Dieckersweg umschließt es westlich und südlich, so dass hier eine klare Trennung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen entsteht.

5.2.1.6 Mensch/Erholungsnutzung/Immissionen

Die derzeitigen Nutzungen erlauben keine Funktion für umgebende Bewohner als Erholungsraum. Die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ging gegebenenfalls mit dem Ausbringen von Gülle einher, was möglicherweise zu Belastungen der Böden, des Grundwassers und der Luft in Bezug auf Nährstoffeinträge und Gerüchen geführt hat. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft diese Auswirkungen grundsätzlich keine Erheblichkeitsschwelle überschritten haben.

In kürzester Entfernung ca. 850 m südwestlich des Plangebiets liegt ein regionalplanerisch ausgewiesenes Vorranggebiet für Windenergienutzung. Die nächstgelegene bestehende Windenergieanlage liegt knapp 1,4 km vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung sind keine schädlichen Auswirkungen (Schallimmissionen, visuelle Beeinträchtigungen) durch die Anlage anzunehmen, die bis zum Plangebiet reichen.

5.2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Wesentliche Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz SH hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde

mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.2.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem vielfältige Wechselwirkungen, die durch bauliche Planungen beeinflusst werden. Relevant in Bezug auf Bebauung und Versiegelung ist z.B. der Wegfall versiegelter Bodenflächen als Speichermedium für Wasser und Nährstoffe sowie als Standort für Vegetation, die wiederum als Lebensraum dient. Für Geestböden kann festgestellt werden, dass sie auf Grund ihrer sandigen Beschaffenheit als Speichermedien weniger geeignet als beispielsweise Marschböden, demgegenüber aber günstiger für die Versickerung von Oberflächenwasser zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushalts sind

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen (Grünland, Weideland, Acker) weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und Eingriffe in Knicks wären nicht erforderlich. Die Flächen und Knicks würde in vorherigen Umfang als Lebensraum für Flora und Fauna dienen.

Die Gemeinde könnte keine Wohnbauflächen zur Entwicklung des örtlichen Bedarfs zur Verfügung stellen oder müsste ggf. auf andere unbebaute Flächen ausweichen.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung der Planung

5.2.3.1 Baubedingte erhebliche Auswirkungen

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird zur Errichtung von Wohngebäuden und zu Versiegelung für die Verkehrsflächen auf bisherigen Freiflächen führen. Beim Bau werden die bestehende Vegetation und die oberste Bodenschicht einschließlich der damit verbundenen Nahrungs- und Lebensräume für Tiere beseitigt und der Boden verdichtet.

In einem Teil des Plangebiets entstehen auf den Wohngrundstücken Gärten, die neue Lebens- und Nahrungsräume für vorkommende störungsunempfindlichen Arten bieten.

Die neu zu überbauenden und versiegelten Flächen werden dem natürlichen Stoffaustausch des Boden- und Wasserhaushalts weitgehend entzogen und verdichtet. Auch als

Puffer und Speicher können die Böden nicht mehr dienen. Niederschlagswasser wird von bebauten und versiegelten Flächen schneller in die Oberflächengewässer abgeführt.

Das Ortsbild wird durch Bebauung verändert.

Bei Umsetzung der Planung können bis zu ca. 4,7 ha bisherige Freifläche „verbraucht“, d.h. umgestaltet, und bis zu ca. 1,6 ha neu versiegelt werden.

Gemäß § 44 BNatSchG sind Tötungen geschützter Arten sowie Beseitigung von deren Nist-, Brut- oder Fortpflanzungsstätten verboten.

Die vorkommenden Fledermausarten könnten - je nach Art - Quartiere in bestehenden Gebäuden oder in größeren Bäumen (vor allem mit Stammdurchmesser > 0,5 m) besiedeln. Die Beseitigung solcher Strukturen muss demnach in Zeiten erfolgen, in denen eine Besiedlung unwahrscheinlich ist.

Von den vorkommenden Vogelarten können Gehölzbrüter durch Beseitigung von Knicks sowie Offenlandbrüter durch die Bebauung der Grünland- und Ackerflächen betroffen werden, indem Bruthabitate verloren gehen. Nahrungsgäste sind durch die Planung voraussichtlich nicht wesentlich betroffen, da besser geeignete, ungestörte Nahrungshabitate in der Umgebung vorhanden sind. Laichgewässer von Amphibien sind durch die Planung nicht betroffen, vereinzelte Individuen, die von angrenzenden Flächen, auf denen sich Amphibien aufhalten (Gewässer östlich des Plangebiets), auf das Plangebiet wandern, betroffen sein. Durch Vermeidungsmaßnahmen (s. 5.2.4) insbesondere in der Bauphase können jedoch artenschutzrechtliche Konflikte durch die Planung vermieden werden.

Zeitlich begrenzt werden baubedingte Emissionen (Lärm, Staub) auftreten.

Es werden übliche Baustellenabfälle entstehen, die durch den Bauherrn bzw. die ausführenden Unternehmen der geordneten Entsorgung zugeführt werden.

Weitere erhebliche baubedingte Auswirkungen, insbesondere Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen), kumulative Wirkungen mit Vorhaben außerhalb des Plangebiets, die insgesamt erstmals die Erheblichkeitsschwelle überschreiten sowie erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die eingesetzten Techniken und Stoffe entsprechen dem aktuellen Stand der Bautechnik. Erhebliche Umweltauswirkungen sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

5.2.3.2 Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen

Emissionen (v.a. Lärm, Treibhausgase) sowie Abfälle werden im gesamten Wohngebiet im typischen Ausmaß für Wohngebiete entstehen. Durch die zusätzlichen Wohneinheiten wird zusätzlicher Verkehr entstehen, der sich über den Diekerweg auf die Ostenfelder Landstraße auswirken wird.

Durch die Planung rückt Wohnbebauung näher (bis zu ca. 850 m) an das Windenergie-Vorranggebiet weiter südwestlich heran. Dadurch wird aber voraussichtlich weder die Nutzung des Vorranggebiets eingeschränkt noch die geplante Wohnnutzung dem Risiko schädlicher Auswirkungen ausgesetzt, da die Bestandsbebauung der Ortslage bereits in ähnlicher Entfernung zum Vorranggebiet liegt und somit bei der Ansiedlung neuer Anlagen ebenso berücksichtigt werden müsste.

Weitere erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen entstehen nicht.

5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Um das Gewässersystem nicht zu überlasten, wird anfallendes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen zurückgehalten und nur in dem Maß abgegeben, der dem unbebauten Zustand mit landwirtschaftlicher Nutzung entspricht.

Die Überbaubarkeit der Flächen und die Höhenentwicklung werden beschränkt. Dazu sind differenzierte Vorgaben zur GRZ zwischen 0,2 und 0,3 festgesetzt worden. Die Höhenentwicklung beschränkt sich im gesamten Gebiet auf 8,50 Firsthöhe. Eine Vollversiegelung privater Freiflächen wird ausgeschlossen, ebenso die Anlage von vegetationslosen „Schottergärten“.

Die bestehenden Knicks (ca. 1.000 laufende Meter) werden durch Festsetzungen gesichert (auch wenn sie formal als Knicks entwidmet werden müssen). Lediglich auf insgesamt ca. 68 m müssen Durchbrüche für die notwendige Verkehrserschließung erfolgen.

Das Fällen von Gehölzen soll zum Schutz von Fledermäusen und gehölzbrütenden Vögeln nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgen. Dezember und Januar sind dafür die besten Monate.

Die Baufeldräumung muss zur Vermeidung der Brut von Offenlandarten bis März erfolgen und eine Ansiedlung danach durch Vergrämung verhindert werden.

Um Tötungen der Arten Kammmolch, Laubfrosch, Moorfrosch zu vermeiden, müssen die Flächen, die an das Gewässer östlich des B-Plans angrenzen, während der Bauzeitphase durch einen Amphibienschutzzaun gesichert werden. Das Baufeld muss vor Beginn der Baufeldfreimachung im Winter mit einem Amphibienzaun umgeben werden, dies verhindert das Einwandern von Amphibien in das Vorhabengebiet während der Bauphase und verhindert somit eine Tötung von Individuen. Durch den Einsatz von Eimerfallen müssen Amphibien, die sich im Gebiet befinden, vor Beginn der Bauarbeiten eingefangen und in das benachbarte Gewässer entlassen werden.

Diese Maßnahmen können jedoch nicht in der Bauleitplanung festgelegt werden, sondern müssen bei der nachfolgenden Umsetzung beachtet werden. Sollten die genannten zeitlichen Beschränkungen nicht umsetzbar sein, sind die Zeitpunkte der Eingriffe und ggf. zusätzliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Entsprechende Öko-Konto-Maßnahmen in Immenstadt (Zuordnung von 25.340 Ökopunkten) und Schobüll (Zuordnung von 756 Knickmetern) sind bereits umgesetzt und ihre Nutzung für die vorliegende Bauleitplanung vertraglich gesichert.

5.2.5 Mögliche anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Ostenfeld verzeichnet eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die vorhandenen Innenpotentiale sind ausgeschöpft bzw. stehen nicht zur Verfügung. Durch die günstige Lage mit einer bereits vorhandenen Straße (Diekerweg) und einer

ebenso bereits vorhandenen Ortsrandbegrünung durch die bestehenden Knicks erweist sich das Plangebiet städtebaulich als besonders sinnvoll für eine Neuauweisung.

Der Gemeinde sind keine ähnlich geeigneten Flächen in vergleichbarer Größe bekannt, die in den nächsten Jahren für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen würden.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts wurde auf vorhandene und öffentlich zugängliche Quellen und Planwerke zurückgegriffen, da diese in der für die Planung ausreichenden Detailschärfe vorliegen.

5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen sind baubedingt. Daher können die Auswirkungen im Rahmen der üblichen bauaufsichtlichen Tätigkeit überwacht werden. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ostenfeld plant aufgrund des anhaltenden Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung eine Ausweitung ihrer Siedlungsfläche am südwestlichen Ortsrand. Die Gemeinde überplant daher ca. 5,1 ha bisheriger landwirtschaftlicher Fläche (Grün-, Weide- und Ackerland) inkl. Flächen im Bestand als neuen B-Plan Nr. 12. In dem Gebiet können vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser entstehen mit maximal 2 WE. Zwei Grundstücke sind für den Geschosswohnungsbau vorgesehen, drei weitere für altengerechte Bungalows. Die Geschossigkeit variiert zwischen einem und zwei Vollgeschossen, die Firsthöhe darf 8,50 jedoch in keinem Fall überschreiten. Es können bis zu 18.500 qm versiegelt werden. Das Niederschlagswasser von diesen Flächen wird soweit möglich versickert. Das restliche Wasser wird zurückgehalten und nach und nach dem natürlichen Gewässersystem zugeführt. Das Plangebiet wird von einem Knick in zwei Teile gegliedert. Dieser Knick muss entwidmet werden, wird jedoch erhalten und neu bepflanzt. Auch die Knicks entlang des Diekerwegs sowie an der östlichen Plangebietsgrenze müssen entwidmet werden. Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere für die Eingriffe bzw. die Entwidmungen der Knicks, werden entsprechende Maßnahmen und Flächen ausgewählt und entwickelt. Innerhalb des Plangebiets werden 300 laufende Meter Knick neu angelegt. Über externe Öko-Konto-Maßnahmen werden 25.340 Ökopunkte und 756 lfdm neue Knicks verbindlich zugeordnet.

5.3.4 Quellenangabe

Dem Umweltbericht liegen folgende Quellen, die für Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zu Grunde:

- Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (www.umweltdaten.landsh.de)

- Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd 5 Brutvogelatlas; Berndt, Koop, Struwe-Juhl; Wachholtz Verlag, 2003
- Neuer Biologischer Atlas, Heydemann; Wachholtz Verlag 1997
- Digitaler Atlas Nord (www.danord.gdi-sh.de)
- Ortsbegehung

6 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPLG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8), zuletzt geändert 12.11.2020, (GVOBl. S. 808)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP) in der Fassung vom 25.11.2021 (GVOBl. 2021, 1409)
8. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)

7 Anhänge:

- Auszug Begründung B-Plan 11 Ostenfeld (Innenentwicklungsanalyse)
- Darstellung externe Ausgleichsfläche Immenstedt

Mildstedt, 25.10.22



Eva-Maria Kuhl
Bürgermeisterin

Anhang: Auszug Begründung B-Plan 11

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Osterfeld

erwerben und ist nun in der Lage durch entsprechende Festsetzungen eine ortsangemessene Bebauung zu ermöglichen.

Außerdem werden zusammen mit dem Satzungsbeschluss im Sinne einer Selbstverpflichtung Kriterien für die Vergabe der Grundstücke beschlossen. So sollen die Grundstücke an Einheimische vergeben werden; das bedeutet an Bewerber(innen), die zum Zeitpunkt der Zuteilung eines Bauplatzes

- im Kirchspiel Osterfeld mit Hauptwohnsitz gemeldet sind,
- den Arbeitsplatz im Kirchspiel Osterfeld haben oder
- über einen längeren Zeitraum im Kirchspiel Osterfeld mit Hauptwohnsitz gemeldet waren.

Dabei werden diejenigen vorrangig berücksichtigt, die noch kein Wohneigentum haben. Vertraglich an die Bauplatzvergabe geknüpft werden sollen die Bedingungen, dass innerhalb von zwei Jahren ein bezugsfertiges Wohnhaus erstellt wird und, dass mindestens eine Wohnung des Gebäudes für die Dauer von mindestens 5 Jahren selbst bewohnt werden muss und vor Ablauf dieser Frist nicht weiterveräußert werden darf.

Es ist der Gemeinde damit möglich sowohl über den Zeitpunkt der Weiter-Veräußerung der Grundstücke zu bestimmen als auch durch gezielte Vergabe für eine Eigenbedarfsdeckung zu sorgen.

Aufgrund der großen Nachfrage, die sich in den letzten Jahren bereits angestaut hat, wird die Gemeinde voraussichtlich ca. die Hälfte der Grundstücke direkt vergeben, so dass diese in den nächsten zwei bis drei Jahren bebaut werden. Die weiteren Grundstücke sollen dann, ebenfalls entsprechend der Vergabekriterien, zeitlich gestaffelt veräußert werden.

1.4. Übergeordnete Planungsebenen

Im **Regionalplan** für den Planungsraum V in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.2002 wird das Plangebiet, wie ganz Nordfriesland, dem ländlichen Raum zugeordnet. Es liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Osterfeld aus dem Jahr 1968 ist die betreffende Fläche als Dorfgebiet dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 entwickeln sich damit nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan. Dieser wird gemäß § 13a (2) Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Wohnbauflächenpotenzialanalyse

Von 133 Gemeinden im Kreis Nordfriesland liegt Osterfeld mit 1538 Einwohnern (Stand 31.12.2013) auf Platz 22 der nach der Größe der Einwohnerzahl geordneten Gemeinden. Betrachtet man nur die Gemeinden ohne zentralörtlicher Einstufung und außerhalb des Stadt-Umland-Bereiches der Stadt Husum, kommt Osterfeld auf Platz 7, ist also eine der größten ländlichen Gemeinden in Nordfriesland.

Die Gemeinde ist zentral zwischen Husum und Schleswig bzw. der A 7 gelegen. Auch die zentralen Orte Viöl und Friedrichstadt sind schnell zu erreichen. Im Ort vorhanden sind eine Kindertagesstätte und eine Grundschule, eine Apotheke, eine zahnärztliche und eine allgemeinärztliche Praxis, ein Edeka-Markt, zwei Bankfilialen, eine Gaststätte, ein aktiver Sportverein sowie unterschiedliche Gewerbetreibende.

All das macht Osterfeld zu einem beliebten Wohnstandort.

Zu einem Wohnungsbestand am 31.12.2009 von 667 Wohnungen sind in den Jahren 2010 bis 2013 41 neu gebaute Wohneinheiten dazugekommen, ohne dass in diesen Jahren neue Wohnbauflächen durch Bauleitplanung ausgewiesen worden wären. Die Wohngebiete in

Ostenfeld stammen aus den Jahren 1986, 1994, 1999 und 2003. 2007 kam noch ein kleines Mischgebiet hinzu, welches aber vorrangig der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde dient. Die recht umfangreiche wohnbauliche Entwicklung der letzten 5 Jahre vollzog sich somit fast ausschließlich im unbepflanzten Innenbereich. Der Druck auf Baulücken war in der Gemeinde dementsprechend in den letzten Jahren sehr groß. Es stehen nun nur noch wenige Baulücken zur Verfügung, die trotz theoretischer Eignung auch in den vorangegangenen Jahren von ihren privaten Eigentümern nicht veräußert wurden.

Die Baugebiete der Gemeinde sind mit maximal 30 Jahren auch noch nicht so alt, dass mittelfristig Verkäufe von Wohngebäuden im größeren Maße zu erwarten wären. Aufgrund der guten Infrastruktur der Gemeinde ist außerdem davon auszugehen, dass Bewohner auch im Alter im Ort verbleiben und eher ein Wohnungswechsel innerhalb des Ortes stattfindet. Auch für ältere Menschen der benachbarten Dörfer kann Ostenfeld aufgrund der Nähe zum alten Wohnort eine attraktivere Alternative sein, als in zentrale Orte wie Husum oder Viöl abzuwandern. Zusätzliche Wohnungen für die junge Generation, von denen viele in Ostenfeld bleiben wollen, werden also nicht frei. Inzwischen hat sich ein dringlicher Bedarf nach neuen Wohnbauflächen angestaut.

Die nachfolgende Tabelle gibt im Zusammenhang mit der anschließenden Karte auf der darauffolgenden Seite eine Übersicht über die Baulücken in Ostenfeld. In die Betrachtung wurden alle Flächen einbezogen, die sich beim Blick auf die Katasterkarte oder das Luftbild der Gemeinde augenscheinlich als Baulücken darstellen.

Baulücke Nr. (s. Karte)	Beschreibung	Eignung für neue Wohnbebauung (Verfügbarkeit)
1	Fläche gehört zu einem gewerblichen Betrieb (Dünger- und Getreidelager), zurzeit in landwirtschaftlicher Nutzung. Fläche wäre aufgrund der benachbarten Nutzung nur für gewerbliche Zwecke geeignet	Nein
2	In Privatbesitz, Weide	Ja (Nein)
3	In Privatbesitz, nur unter unverhältnismäßigem Aufwand für Wohnbebauung geeignet, da ehemaliger Güllestandort	Nein
4	Bereits bebaut	Nein
5	In Privatbesitz, Garten	Ja (Nein)
6	In Privatbesitz, Garten und Pferdehaltung	Ja (Nein)
7	In Privatbesitz	Ja (Nein)
8	In Privatbesitz, Flächen werden landwirtschaftlich genutzt	Ja (Nein)
9	Im Bebauungsplan als MI festgesetzt und für gewerbliche Nutzung vorgesehen, für Grundstück gibt es Interessenten, der eine gewerbliche Nutzung plant	Nein
10	Bereits bebaut	Nein
11	verkauft, wird bebaut	Nein
12	Bereits bebaut	Nein
13	Im Bebauungsplan ist kein Baufenster vorgesehen, wird als Garten genutzt	Nein
14	verkauft	Nein
15	Wendehammer und Parkplatz für Schule	Nein

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Ostenfeld

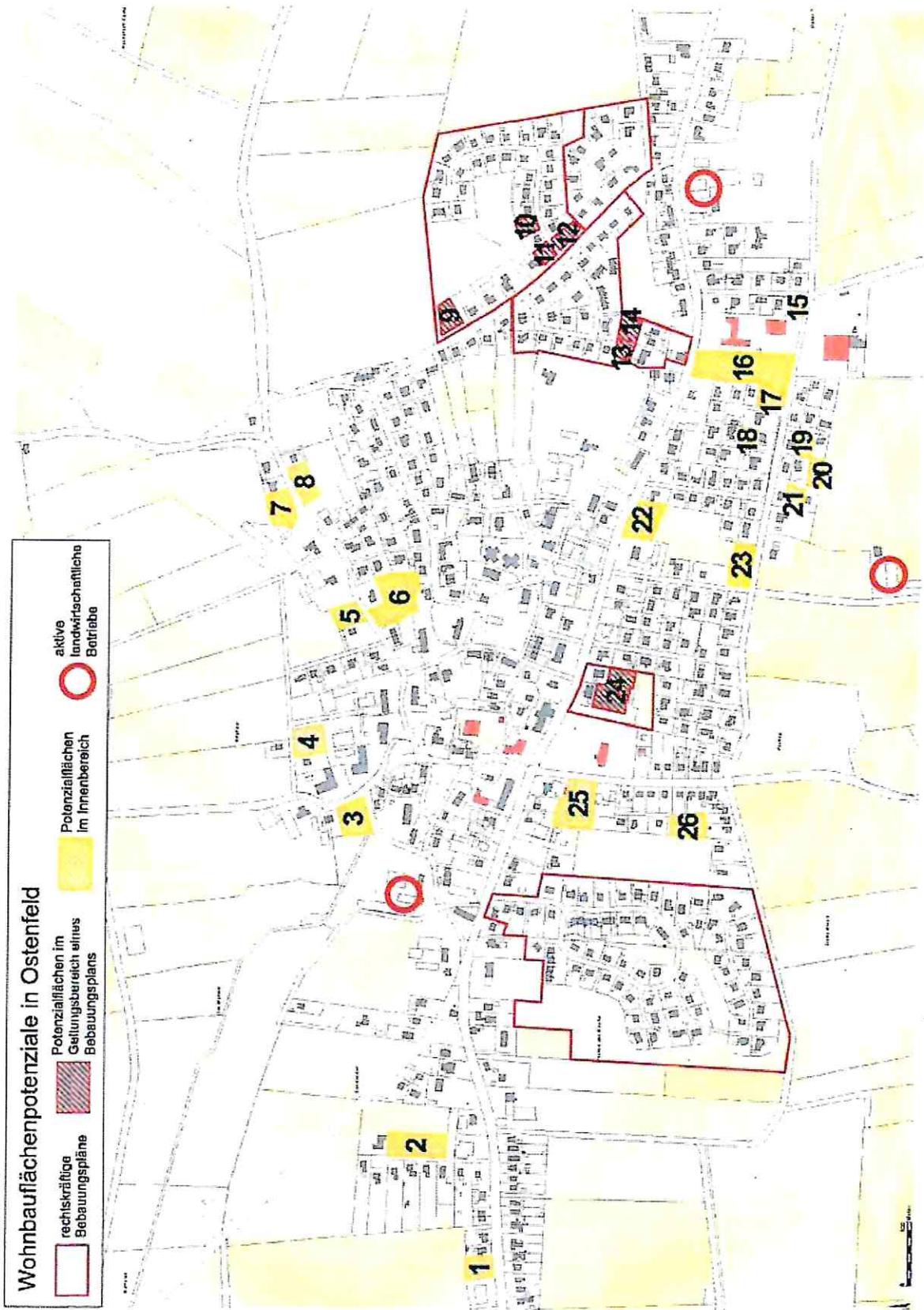
16	Wald gem. LWaldG	Nein
17	Spielplatz	Nein
18	In Privatbesitz und nicht erschlossen, Garten	Ja (Nein)
19	In Privatbesitz, Garten	Ja (Nein)
20	In Privatbesitz, Garten	Ja (Nein)
21	In Privatbesitz, Garten	Ja (Nein)
22	In Privatbesitz, Eigentümer will nur gesamte Fläche verkaufen (incl. Fläche 23). Gemeinde verhandelt zurzeit mit dem Eigentümer bzgl. Flächenerwerb und Überplanung.	Ja
23	s. Fläche 22	Ja
24	Im Bebauungsplan als MI festgesetzt und für gewerbliche Nutzung vorgesehen, Gemeinde wird Grundstücke nur an Gewerbetreibende vergeben	Nein
25	Im Bereich des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 11, hauptsächlich für gewerbliche Nutzung vorgesehen	Nein
26	Bereits bebaut	Nein

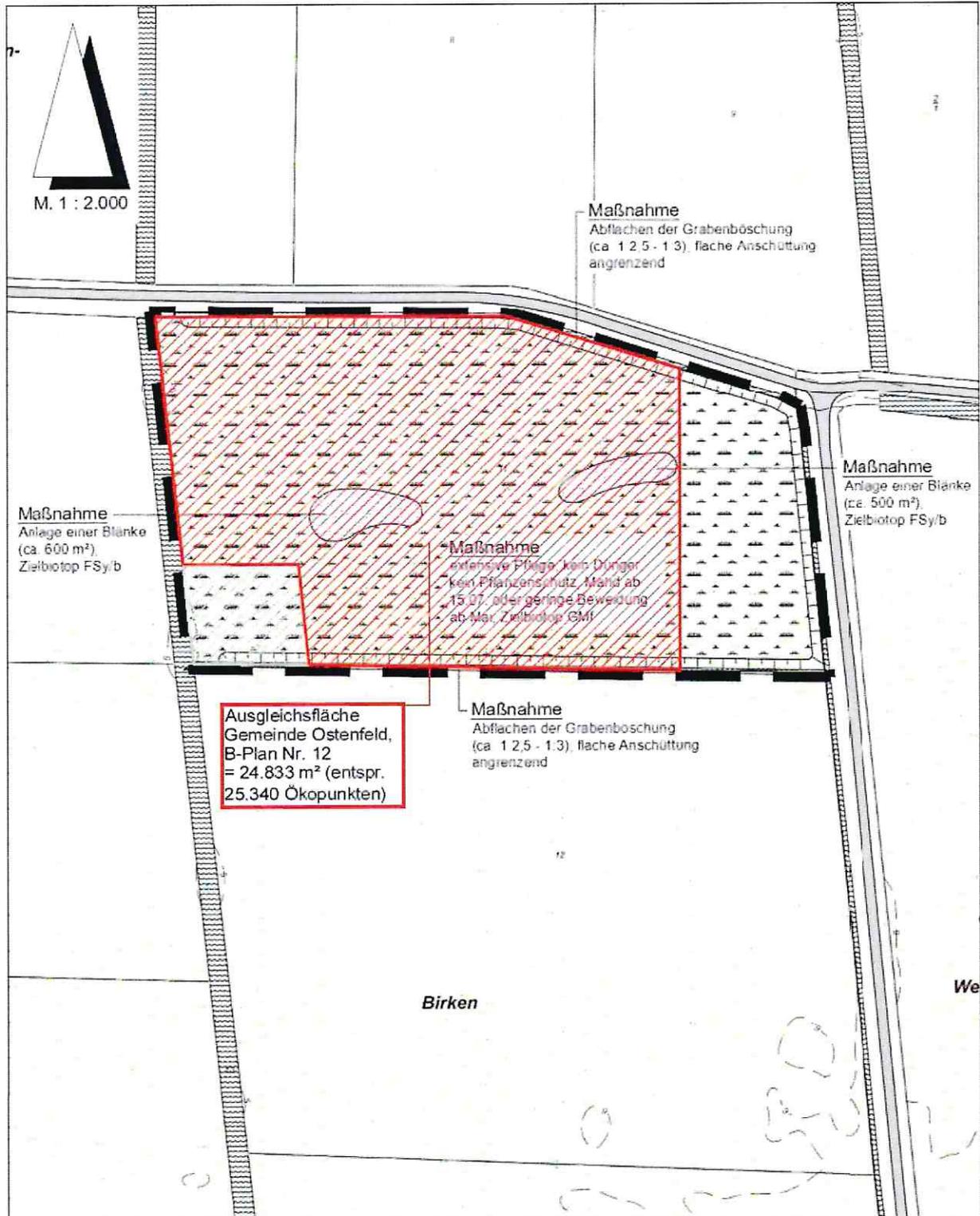
Gemäß Ziffer 2.5.2 Ziffer 4 des Landesentwicklungsplans dürfen in ländlichen Räumen 10% der Wohnungen des Bestandes am Stichtag des 31.12.2009 bis zum Jahr 2025 zusätzliche gebaut werden. Für Ostenfeld mit einem Wohnungsbestand am Stichtag von 667 Wohneinheiten sind das 67 Wohneinheiten; 41 davon sind in den Jahren 2010 bis 2013 bereits gebaut worden. Für das Jahr 2014 schätzt die Gemeinde zwei fertiggestellte Wohneinheiten. Das ergibt einen verbleibenden Rahmen für die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde von 24 Wohneinheiten.

Tabelle und Karte zeigen, dass einige Flächen zwar theoretisch geeignet wären, praktisch aber nicht zur Verfügung stehen. Die privaten Eigentümer dieser Flächen sind nicht bereit ihre private (zumeist Garten-) Nutzung aufzugeben und ihre Grundstücke oder Teile davon für den Wohnungsbau zu veräußern. Lediglich der Eigentümer der Flächen 22 und 23 ist bereit, seine Fläche für diesen Zweck zur Verfügung zu stellen, allerdings nur im Zuge einer Bauleitplanung für seine gesamte Fläche. Dieses ist vor dem Hintergrund der landesplanerisch beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten zusätzlich zu den geplanten Wohnbauflächenausweisungen des Bebauungsplans Nr. 11 allerdings nicht denkbar.

Die Gemeinde Ostenfeld befindet sich nun der Situation, dass in den letzten Jahren immer mehr Nachfragen nach Baugrundstücken aufgelaufen sind, die sich am Markt ohne weitere Bauleitplanung einfach nicht befriedigen lassen.

Durch die hier angestrebte Bauleitplanung werden ca. 17 Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie ein bis zwei Grundstücke im Mischgebiet zur Verfügung gestellt. Die am häufigsten verwirklichte Bauform in Ostenfeld ist das klassische Einfamilienhaus. Die Gemeinde geht auch aufgrund der vorliegenden Anfragen davon aus, dass auch hier hauptsächlich Gebäude mit einer Wohneinheit entstehen werden. Auch wenn in Einzelfällen zwei Wohneinheiten in einem Gebäude verwirklicht würden, läge die Anzahl der neuen Wohneinheiten noch im Rahmen des Entwicklungsrahmens der Gemeinde.





ÖKOKONTO

VIÖL

TEILBEREICH 2 (FLURSTÜCK 11) - ENTWICKLUNG

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7
TELEFON: 04621/9396-0
AUGUST 2020

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR & ORTSPLANUNG
24666 BUSDORF/SCHLESWIG
FAX 04621/9396-66
M 1 : 2.000
2'68

