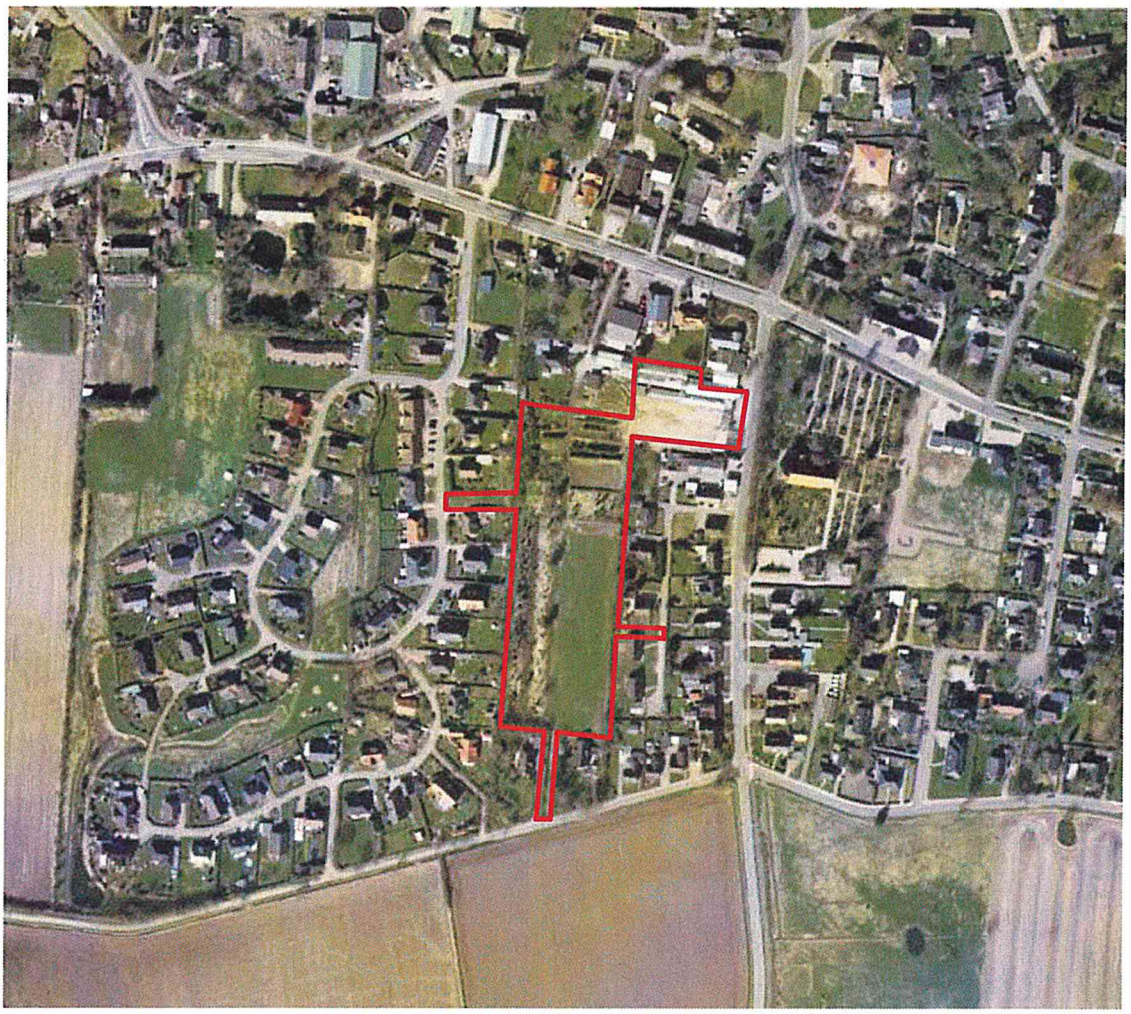
Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 11

Gemeinde Ostenfeld



Inhalt

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen **1**
- 1.0. Vorbemerkung
- 1.1. Grundlagen der Planung
- 1.2. Räumlicher Geltungsbereich 1
- 1.3. Planungsanlass und Entwicklungsziele 1
- 1.4. Übergeordnete Planungsebenen 2

2. Wohnbauflächenpotenzialanalyse **2**

3. Festsetzungen des Bebauungsplans **6**
- 3.1. Art der baulichen Nutzung 6
- 3.2. Maß der baulichen Nutzung 6
- 3.3. Bauweise 7
- 3.4. überbaubare Grundstücksflächen 7
- 3.5. Stellung der baulichen Anlagen 7
- 3.6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 7
- 3.7. Straßenverkehrsflächen 7
- 3.8. Öffentliche Parkflächen 7
- 3.9. Rad- und Fußwege 8
- 3.10. Aufschüttungen 7
- 3.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 8
- 3.12. Örtliche Bauvorschriften 8
  - 3.12.1. Hauptgebäude 8
  - 3.12.2. Garagen und Nebenanlagen 9
  - 3.12.3. Photovoltaiknutzung, Werbeanlagen, Warenautomaten und Einfriedungen 9

4. Erschließung **9**
- 4.1. Verkehrliche Erschließung 9
- 4.2. Technische Erschließung 9

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans **10**
- 5.1. Auswirkungen auf den Menschen 10
- 5.2. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft 10
- 5.3. Finanzielle Auswirkungen 11

6. Hinweise **11**

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.0 Vorbemerkung

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB als ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung' durchgeführt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Für die zulässigen Vorhaben besteht keine Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Der Bebauungsplan Nr. 11 überdeckt den Bebauungsplan Nr. 5 im Bereich des Flurstücks 201. Planzeichnung und Textteil des Bebauungsplans Nr. 5 werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 aufgehoben, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 überdeckt werden. Auf den bisher dort als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen werden nun ein Rad- und Fußweg sowie ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet soll dem Grundstücks des Eigentümers des benachbarten Flurstücks 200 zugeschlagen werden.

1.1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung der Gemeinde Ostenfeld über den Bebauungsplan Nr. 11:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt inmitten der Ortslage der Gemeinde Ostenfeld auf einer Fläche, die vormals durch eine Gärtnerei genutzt wurde. Er wird begrenzt durch die Bebauung der folgenden Straßen: Der Hauptstraße im Norden, der Winnerter Straße und der Steinstraße im Osten, des Diekerweges im Süden und von Westen de Kark im Westen.
Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,9 ha.

1.3. Planungsanlass und Entwicklungsziele

In der Gemeinde Ostenfeld besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken, die durch bestehende Bebauungspläne oder im unbeplanten Innenbereich schon seit längerer Zeit nicht mehr befriedigt werden kann (s. Kapitel 2).

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 11 können Flächen für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden, die integriert inmitten des Ortes auf einer gewerblichen Brachfläche liegen (ehemalige Nutzung durch eine Gärtnerei). Die Gemeinde konnte diese Flächen

erwerben und ist nun in der Lage durch entsprechende Festsetzungen eine ortsangemessene Bebauung zu ermöglich.
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 Ostenfeld mit Hauptwohnsitz gemeldet sind,
- den Arbeitsplatz im Kirchspiel Ostenfeld haben oder
- über einen längeren Zeitraum im Kirchspiel Ostenfeld 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 eine Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Ostenfeld 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 Ostenfeld 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 Ostenfeld 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 Ostenfeld 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 unbeplanten 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

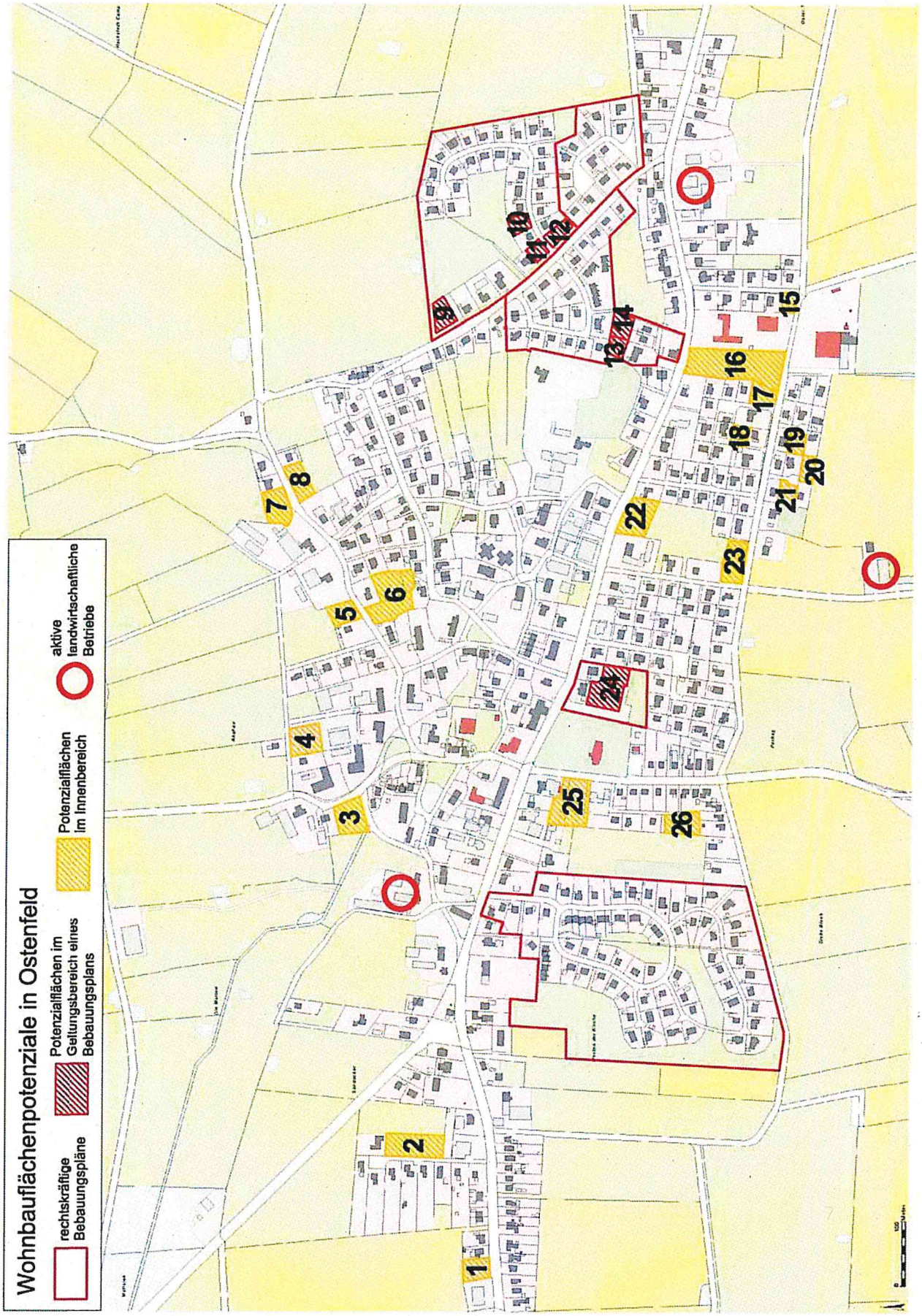
16	Wald gem. LWaldG	Nein
17	Spielplatz	Nein
18	In Privatbesitz und nicht erschlossen, Garten	Ja (Nein)
19	In Privatbesitz, Garten	Ja (Nein)
20	In Privatbesitz, Garten	Ja (Nein)
21	In Privatbesitz, Garten	Ja (Nein)
22	In Privatbesitz, Eigentümer will nur gesamte Fläche verkaufen (incl. Fläche 23). Gemeinde 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 fertiggestellt 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.


Wohnbauflächenpotenziale in Ostenfeld
rechtskräftige Bebauungspläne
Potenzialflächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
Potenzialflächen im Innenbereich
aktive landwirtschaftliche Betriebe
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26

3. Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) festgesetzt.

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie gemäß § 1 (6) BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.
Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 (6) BauNVO Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese ggf. in dem angrenzenden Mischgebiet realisiert werden können.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt an der Winnerter Straße und nah an der Hauptstraße. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Kfz-Werkstatt und Tankstelle. Aufgrund dieser Konstellation bietet sich die Fläche für eine gewerbliche Nutzung an.
Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bauungsplans.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, teilweise in Verbindung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ), festgesetzt. Zusätzlich wird die zulässige Firsthöhe auf maximal 8,50 m begrenzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird mit einer Überbaubarkeit der Grundstücksfläche von 20% und 25% wir eine Bebauungsdichte gewählt, die sich in die Struktur der Gemeinde einfügt und auf den in Aussicht genommenen Grundstücken von 600 bis 800 m² ausreichend große Gebäude zulässt. Es ist geplant, auf den Flächen mit einer GRZ von 0,2 durchschnittlich etwas größere, und auf denen mit einer GRZ von 0,25 etwas kleinere Grundstücke zu vergeben.
Im östlichen Teil des Baugebietes ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Im westlichen Teil des Gebietes sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Damit die Gebäude, die hier mit zwei Vollgeschossen errichtet werden, in diesem Teilbereich insgesamt gegenüber den eingeschossigen Häusern nicht zu massiv werden, wird gleichzeitig eine GFZ von 0,35 (bei einer GRZ von 0,2) festgesetzt. Wenn also zwei Vollgeschosse mit gleicher Grundfläche errichtet werden, muss die Grundfläche der Gebäude etwas reduziert werden, um die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten.

In dem kleinen Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes, der den Bebauungsplan Nr. 5 überdeckt, werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,18, ein Vollgeschoss) aus dem Bebauungsplan Nr. 5 übernommen.

Im Mischgebiet wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt, um hier für gewerbliche Nutzungen eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten.

3.3. Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, in den allgemeinen Wohngebieten als Einzel- und Doppelhausbebauung. Dieses entspricht der typischen Struktur Ostenfelds.

3.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster werden dabei mit einem Abstand von 3 m zu den jeweiligen Baugebietsgrenzen großflächig festgesetzt, so dass eine größtmögliche Flexibilität für die Anordnung der Gebäude innerhalb der Baugebiete entsteht.

Für die Baufläche, die im Geltungsbereich des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 5 liegt, wird keine Baugrenze festgesetzt. Hier ist dementsprechend die Errichtung einer Hauptanlage nicht möglich.

3.5. Stellung der baulichen Anlagen

Um einen großzügigen Charakter der Erschließungsstraße zu gewährleisten wird festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen mit mindestens 3 m Abstand zu den Straßenverkehrsflächen errichtet werden müssen.

3.6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das allgemeine Wohngebiet ist als ‚klassisches Wohngebiet' mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geplant. Diese Wohnform bildet die in Ostenfeld vorherrschende und auch über die Generationen hinweg gefragteste Wohnform.
Um diese zu erreichen und gleichzeitig auch Zweifamilienhäuser oder Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

3.7. Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch eine neu anzulegende Erschließungsstraße erschlossen, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Die Festsetzungen gründen sich bereits auf die ausgearbeitete Straßenplanung des beauftragten Ingenieurbüros. Weiteres siehe auch unter Punkt 4.1.

Pro Grundstück ist zum Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche nur eine Zufahrt mit maximal 4 m Breite zulässig.

3.8. Öffentliche Parkfläche

Im Norden des Plangebietes ist straßenbegleitend eine kleine öffentliche Parkfläche vorgesehen, die zusätzlich zu im Straßenraum möglichen Parkplätzen Besucherverkehr aufnehmen kann.

3.9. Rad –und Fußwege

Um die Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern, werden ergänzend zu den Erschließungsstraßen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung ‚Rad- und Fußwege' festgesetzt. Weiteres siehe auch unter Punkt 4.1.

3.10. Aufschüttungen

Um zu verhindern, dass auf den Grundstücken warftähnliche Aufschüttungen vorgenommen werden, die das Siedlungsbild stark verändern und zu Problemen mit dem Oberflächenwasserabfluss führen, wird festgesetzt, dass Aufschüttungen im Bereich der Grundstücke nur bis zur oberen Kante des (ebenfalls mit einer Höhenbegrenzung festgesetzten) Gebäudesockels zulässig sind.

3.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minderung der negativen Umweltauswirkungen der Planung wird festgesetzt, dass Flächenbefestigungen wie Asphaltierungen, Betonierung oder Fugenverguss auf den privaten Grundstücken unzulässig sind.
Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

3.12. Örtliche Bauvorschriften

3.12.1. Hauptgebäude

In der Vergangenheit wurden in den Bebauungsplänen der Gemeinde Ostenfeld teils sehr detaillierte gestalterische Festsetzungen getroffen. Es zeigte sich jedoch, dass teilweise entweder trotzdem Gebäude entstehen konnten, die den gestalterischen Zielen der Gemeinde nicht entsprachen, oder dass Gebäudegestaltungen aufgrund der Festsetzungen nicht möglich waren, die durchaus gut in das Ortsbild gepasst hätten.
Die Gemeinde nimmt daher in diesem Bebauungsplan von all zu umfassenden Festsetzungen Abstand. Um aber dennoch ein in den Grundzügen einheitliches Siedlungsbild zu erhalten, welches sich auch in das der Gemeinde Ostenfeld einfügt, werden folgende Festsetzungen zu Fassadengestaltung, Dachform, -neigung und -farbe getroffen:
Fassaden von Wohngebäuden sind in Verblendmauerwerk, verputzt oder in Holz auszuführen. Für gewerblich genutzte Gebäude im festgesetzten Mischgebiet werden diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen.
Dächer sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer in Dachneigungen von 20 bis 45 Grad, bei gewerblich genutzten Gebäuden im Mischgebiet von 15 bis 45 Grad, zulässig.
Als Dacheindeckung sind einfarbige, nicht glänzende Dachpfannen in den Farben Anthrazit und schwarz zulässig, bei gewerblich genutzten Gebäuden im Mischgebiet auch Wellplatteneindeckungen.

3.12.2. Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen, die in früheren Baugebieten zu Garagen und Nebenanlagen getroffen wurden, haben sich als praktikabel herausgestellt und werden daher in ihren Grundzügen auch für diesen Bebauungsplan übernommen:
Garagen und Nebenanlagen müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen oder in Brettschalung ausgeführt werden. Zusätzlich zu den Dachneigungen der Hauptgebäude sind hier auch flachere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Zusätzlich zu den

Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind hier auch Dachbahnen und Wellpappe, sowie bepflanzte Dächer zulässig.
Es ist nur ein freistehendes Garten- und Gerätehaus in Holzbauweise bis 30 m³ Rauminhalt zulässig. Es darf mit einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m nur im hinteren Grundstücksteil errichtet werden.
Die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen dürfen zusammengenommen 50 m² je Grundstück nicht überschreiten, wobei das Garten- und Gerätehaus zusätzlich zu diesen 50 m² zulässig ist.
Diese oben genannten Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen gelten nicht für gewerbliche bauliche Anlagen im festgesetzten Mischgebiet.

3.12.3. Photovoltaiknutzung, Werbeanlagen, Warenautomaten und Einfriedungen

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf oder in der Dachfläche im Sinne des § 63 LBO zulässig. Damit das Ortsbild durch diese Anlagen nicht gestört wird, wird einschränkend festgesetzt, dass die jeweilige Dachneigung des Gebäudes einzuhalten ist und die Anlagen in einer zusammenhängenden rechteckigen Form angeordnet sein müssen, die die äußeren Begrenzungen der Dachflächen (Ortgang, First und Traufe) nicht überragen dürfen.

Werbeablagen und Warenautomaten sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, da der angestrebte Charakter einer untergeordneten Wohnstraße durch diese Anlagen negativ beeinflusst werden würde.

In Bezug auf Einfriedungen wird festgesetzt, dass diese an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten dürfen. So wird Anwohnern die Schaffung einer gewissen Privatsphäre auf ihrem Grundstück ermöglicht, ohne entlang der Straße wandartige Begrenzungen zuzulassen, die den grundsätzlich offenen und großzügigen Charakter des Wohngebiets beeinträchtigen.

4. Erschließung

4.1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anliegerstraße, die in Nord-Süd-Richtung durch das neue Baugebiet verläuft, wobei sie im Nordosten an die Winnerter Straße und im Süden an den Diekerweg anschließt. Über die Winnerter Straße ist sie somit auch an die Hauptstraße (L 37) angebunden.
Die Verbindung zum Diekerweg ist relativ schmal und soll daher als Einbahnstraße ausgeführt werden.

Um die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten, zweigen in Nordwestlicher und Südöstlicher Richtung Fuß- und Radwege ab, die eine Verbindung zu den benachbarten Straßen Westen de Kark und Steinstraße herstellen. Die Verbindung zur Steinstraße soll auch für die Müllabfuhr durchfahrbar sein.

4.2. Technische Erschließung

Die Neuausweisung der Bauflächen im Plangebiet führt zu einem Mehrbedarf hinsichtlich der **Wasserversorgung**. Diese Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Treene sichergestellt.

Die **Löschwasserversorgung** wird ebenfalls über das Trinkwassernetz des Verbandes gewährleistet. Für den Fall, dass zusätzliche Feuerlöschbrunnen erforderlich sind, werden diese

in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr im Bereich der öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen zusätzlich angelegt.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über die Kläranlage der Gemeinde.

Das auf den privaten Flächen anfallende **Oberflächenwasser** ist gemäß Festsetzung zum Versickern zu bringen.

Die **Strom- und Gasversorgung** erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG und die E.ON Hanse Wärme GmbH nach deren Richtlinien und Vorgaben.

Die **Fernmeldeversorgung** erfolgt durch die Telekom nach deren Richtlinien und Vorgaben.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1. Auswirkungen auf den Menschen

Um schädliche Auswirkungen auf den Menschen auszuschließen, wurden ein Schall- und ein Bodengutachten erstellt.

Das Schallgutachten ermittelte die Schallimmissionen der Kfz-Werkstatt, der Tankstelle und des landtechnischen Betriebes in der Nähe zum neu ausgewiesenen Wohngebiet. Die Untersuchungen ergaben, dass durch die Schallimmissionen dieser Betriebe und die der im Bereich des festgesetzten Mischgebietes potenziell zusätzlich hinzukommenden Betriebe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) im geplanten Wohngebiet eingehalten werden.

Das Bodengutachten umfasst eine orientierende Untersuchung der Verdachtsflächen der ehemaligen Gärtnerei, auf deren Flächen die neuen Bauflächen ausgewiesen werden. Der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten (zum Beispiel durch den Einsatz von Düngemitteln) konnte ausgeräumt werden. Die ermittelten Gehalte der in Frage stehenden Stoffe liegen deutlich unterhalb des Prüfwertes für die sensibelste Nutzung als Kinderspielfläche. Auch die Höchstwerte für Rückstände in auf diesem Boden gezogenen Lebensmitteln werden unterschritten.

5.2. Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Das erstellte Bodengutachten untersuchte in Bezug auf vermutete Bodenveränderungen und Altlasten auch den Wirkungspfad Boden – Grundwasser; eine Gefährdung des Grundwassers liegt dementsprechend nicht vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplans begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind nicht zu erwarten. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht.
Durch die Anwendung des § 13a BauGB entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs, d.h. die Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützten Biotope in Form von Knicks. Diese sind durch die bereits angrenzenden Gartennutzungen bereits teilweise überformt. Mit Aufstellung dieses Bebauungsplans werden zukünftig auch von der anderen Seite private Gärten an die Knicks angrenzen. Eine Aufrechterhaltung der Knickfunktionen kann dann nicht mehr gewährleistet werden.

Daher wird ein Ausgleich für die Überformung von 453 m Knick im Verhältnis 1:1 erforderlich. Dieser wird durch Knickneuanlage auf dem Flurstück 12 der Flur 15, Gemarkung Ostenfeld, erfolgen. Die Gemeinde hat eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des Flurstücks getroffen.
Die folgende Skizze stellt dar, wo die Knickneuanlage auf dem betreffenden Flurstück realisiert wird:

5.3. Finanzielle Auswirkungen

In Zusammenhang mit der Planung entstehen Kosten für Gemeinde, die sich vor allem aus den Kosten für den Erwerb der Flächen, die Planung und die Erschließung zusammensetzen. Diese Kosten werden durch den Verkauf von erschlossenen Baugrundstücken wieder ausgeglichen.

6. Hinweise

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.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.06.2015 gebilligt.

Ostenfeld, den 21. SEP. 2015

Gemeinde Ostenfeld · Kreis Nordfriesland · 2

Eva-Maria Kühl
Bürgermeisterin

Planverfasser:

Kreis Nordfriesland

Kreis Nordfriesland
Bau- und Planungsabteilung
Marktstr. 6
25813 Husum