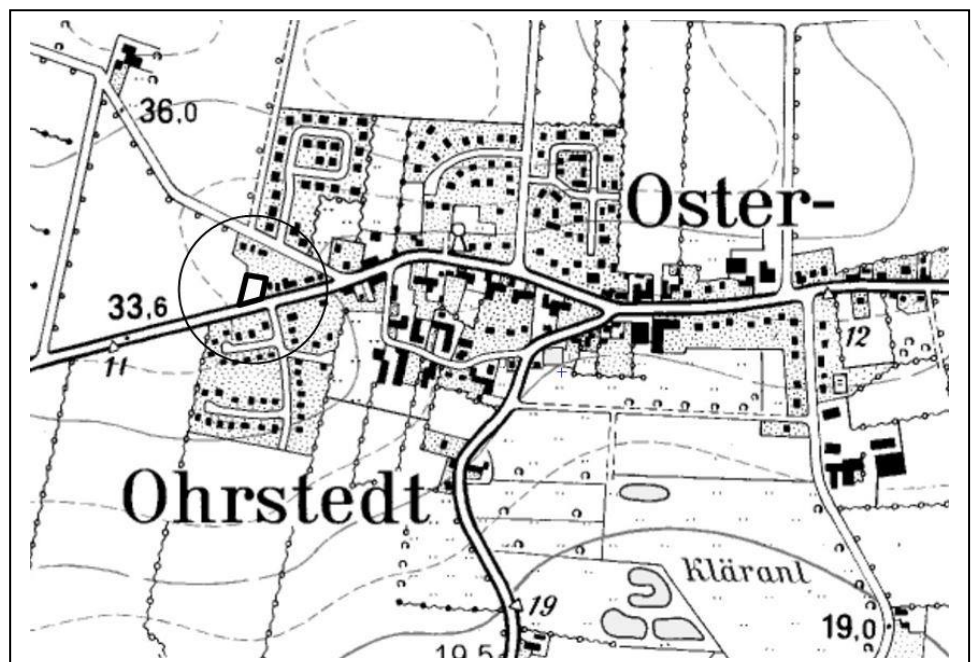

Gemeinde Oster-Ohrstedt

Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Oster-Ohrstedt West“

Begründung



Übersichtsplan © Landesvermessungsamt S-H, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2009

Auftraggeber: **Gemeinde Oster-Ohrstedt**
Kreis Nordfriesland

Planung: **O L A F**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 / 980
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Entwurf für die öffentliche
Auslegung
04.09.2020

I N H A L T

1	Allgemeines.....	2
1.1	Vorbemerkungen	2
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	2
1.3	Charakteristik des Plangebietes.....	2
1.4	Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	2
1.5	Verfahren	2
1.6	Rechtliche Grundlagen.....	3
2	Städtebauliche Konzeption	3
2.1	Festsetzungen	3
2.2	Verkehrerschließung	4
3	Technische Ver- und Entsorgung	4
4	Immissionsschutz	5
5	Belange des Umweltschutzes	5
5.1	Naturschutz.....	5
5.2	Artenschutz.....	6
6	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	6
6.1	Beschreibung des Eingriffs.....	6
6.2	Eingriffsbewertung	6
6.3	Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen	7
6.4	Bilanzierung	7



1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Im Sinne einer zukunftsfähigen Entwicklung können Gemeinden das Wachstum des Ortes durch Nutzung der vorhandenen innerörtlichen Potenziale ermöglichen. Die Erhöhung der Lebens- und Standortqualität der Gemeinden im ländlichen Raum ist ein zentrales Planungsziel. Durch Innenentwicklung der Ortschaft, die Nutzung vorhandener unbebauter Baugrundstücke, wird der Zersiedlung von Landschaftsräumen vorgebeugt. Die Qualität des Landschaftsbildes an den Ortsrändern bleibt erhalten. Die bereits bebauten Ortsteile werden verdichtet. Kurze Wege innerhalb des Ortes verringern die Verkehrsbelastung. Die für die Gemeinden anfallenden Erschließungskosten für neu ausgewiesene Baugebiete entfallen.

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Diese bisher nicht bebauten Flächen gestalten einen sinnvoll abgerundeten Siedlungsbereich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Oster-Ohrstedt beabsichtigt die bisher unbebauten Flächen im Bereich des westlichen Ortseingangs und nördlich der Hauptstraße, welche durch die Umgebungsbebauung geprägt wird, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und für eine Wohnbebauung zur Deckung des Eigenbedarfs bereitzustellen.

1.3 Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt im Westen an die offene Landschaft und wird im Norden, Osten und Süden durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil begrenzt. Die Fläche ist als Brachfläche der Dorfgebiete anzusprechen.

1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Im Regionalplan für den Planungsraum V wird der Gemeinde Oster-Ohrstedt keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

1.5 Verfahren

Mit der Satzung erfolgt die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für die Bereitstellung von Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Damit wird mit der Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet. Aufgrund der eingeschränkten Zulässigkeiten der Satzung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der



Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

Daher wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Gemäß § 13 BauGB wird das vereinfachte Verfahren durchgeführt.

1.6 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, S.301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

2 Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Satzung dient der Einbeziehung der bisher unbebauten Flächen im Bereich der Hauptstraße in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und damit der Schaffung von Baurecht auf den gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen in einer Größe von etwa 1.105 m². Mit den weitergehenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und der Übernahme der Regelungen der BauNVO ergibt sich damit ein neues Baugrundstück.

2.1 Festsetzungen

Aufgrund der Eindeutigkeit der Prägung gemäß § 34 BauGB ergibt sich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen mit Hausgärten.

Darüber hinaus ist aus der Prägung kein Erfordernis gegeben, im Ergänzungsbereich Festsetzungen zur Bauweise zu treffen. Diese Prägung stellt sich in der vorhandenen Ortslage als ein Gebiet mit überwiegend Einzelhäusern in offener Bauweise (§ 22 (1) BauNVO) dar. Somit sind diese Bauweisen, die der gemeindlichen Entwicklungsabsicht entsprechen, auch differenziert auf den Ergänzungsflächen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung lässt in Bezug auf die städtebauliche Dichte keine zweifelsfreie Prägung für die Ergänzungsflächen aus der Umgebungsbebauung herleiten, da neben Einzelhäusern mit großen Hausgärten auch ehemalige landwirtschaftliche Gebäudekomplexe mit



höherer Dichte vorhanden sind. Für die Ergänzungsflächen erfolgt die Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 200 m². Die festgesetzte Grundfläche kann für Nebenanlagen und Flächenversiegelungen um bis zu 50 % überschritten werden. Eine ausreichende Bebaubarkeit ist damit gegeben.

Die Festsetzung einer bebaubaren Fläche durch eine Baugrenze wird erforderlich, da in einem Teil des Plangebiets der Freihaltebereich von 20 m zur südlich verlaufenden Bundesstraße B 201 berücksichtigt werden muss. Die Tiefe der Ergänzungsflächen orientiert sich grob an den bereits vorhandenen Bebauungen.

Die Gestaltung der Umgebungsbebauung ist so unterschiedlich, dass sich keine begründbaren Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen ableiten lassen.

Damit sind hinreichende Festsetzungen und örtliche Prägung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung gegeben, ohne die Bauherren über Maß in ihren Baumöglichkeiten einzuschränken.

Mit dieser Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in ihrer Art und ihrem Maß in die Eigenart der (prägenden) Umgebung einpassen, ermöglicht. Die genaue Zulässigkeit wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgestellt.

Als Abgrenzung des Ortsrandes zu offenen Landschaft hin, wird im Westen des Plangebiets eine Heckenpflanzung festgesetzt.

2.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets soll über eine außerhalb der Ortsdurchfahrt vorhandene Ackerzufahrt erfolgen. Die Ortsschilder (Tempo 50) befinden sich etwa 50 m weiter westlich. Im Rahmen eines Ortstermins wurde die Umwidmung der vorhandenen Ackerzufahrt in eine Grundstückszufahrt in Aussicht gestellt. Diese Zufahrt wird in der Planzeichnung festgesetzt und die festgesetzte Ortsdurchfahrt wird in der Planzeichnung dargestellt.

3 Technische Ver- und Entsorgung

3.1.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des Wasserverbandes Mühlenau.

3.1.2 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal in der *Hauptstraße* abgeführt.

3.1.3 Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser auf den Bauflächen wird auf den Grundstücken versickert und trägt somit weitestgehend zur natürlichen Grundwasserneubildung bei.

3.1.4 Energieversorgung

Ein Anschluss an das Elektronetz und das Gasnetz der Schleswig-Holstein Netz AG ist gewährleistet.



3.1.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz soll über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Für Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorger gelten generell deren Anschlussbedingungen.

3.1.6 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf mit einer maximalen 1,5 geschossigen Bebauung liegt bei 48 m³/h. Die Löschwassergrundversorgung wird über die Trinkwasserleitung in der *Hauptstraße* sichergestellt.

3.1.7 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Nordfriesland.

4 Immissionsschutz

Die vorgesehenen Nutzungen führen zu keinen erkennbaren Emissionen. Ebenso sind keine Immissionen ersichtlich, welche negativ auf das Plangebiet einwirken.

5 Belange des Umweltschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter werden im Folgenden untersucht und bewertet.

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht der Grundsatz: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“*

Dieser Grundsatz wird mit der vorliegenden Satzung berücksichtigt. Es wird eine durch Bebauung geprägte Fläche überplant und städtebaulich sinnvoll ergänzt, ohne großflächig und raumgreifend in den Außenbereich einzugreifen.

5.1 Naturschutz

5.1.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete

In der Umgebung des Plangebiets sind keine Schutzgebiete vorhanden.

5.1.2 Boden und Wasser

Die vorhandenen geologischen Verhältnisse weisen im Geltungsbereich keine seltenen Formationen auf. Die sandigen Böden im Geltungsbereich sind sehr durchlässig. Es sind keine geschützten Bodenarten von dem Planungsvorhaben betroffen. Durch die Bebauung kommt es zu einer Störung des Bodengefüges durch Versiegelung.



Wasserschutz- und Wasserschongebiete sind im Planungsgebiet und auf den angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

5.2 Artenschutz

Zur Beurteilung der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in Umsetzung des Planvorhabens sind die Vorkommen der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL von Relevanz. Es ist zu prüfen, ob durch das Planvorhaben die Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Dieses betrifft:

- das Schädigungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) i. V. m. dem Tötungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie
- das Störungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche potentiell von Brutvogelgemeinschaften der Dörfer, v.a. Gebüsch- und Baumbrüter, besiedelt wird. Störungen der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten sowie Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten liegen vor, wenn in dieser Zeit Gebüsche und andere Gehölze entfernt oder Nistplätze an Gebäuden zerstört werden. Eine Rodung der Gehölze darf deshalb nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des folgenden Jahres erfolgen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da in der Umgebung ausreichend Nahrungs- und Brutbiotope als Ersatzlebensräume vorhanden sind.

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine weiteren der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten vorkommen.

Insgesamt werden keine europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL sowie Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in ihren Lebensräumen beeinträchtigt. Es kommt zu keinen Schädigungen, Störungen oder Tötungen dieser Arten. Insgesamt entstehen so keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

6 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

6.1 Beschreibung des Eingriffs

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§ 13 BNatSchG).

Insgesamt ergibt sich durch die Festsetzungen für die Ergänzungsfläche eine zusätzliche Flächenversiegelung von insgesamt 300 m².

6.2 Eingriffsbewertung

Im Folgenden wird der durch die Satzung zulässige Eingriff ermittelt. Das Plangebiet ist jeweils zur Hälfte als Hausgarten und als Hauskoppel anzusprechen.



Fauna

Gemäß den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG werden in der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des Umweltberichts die im Gebiet vorliegende Arten und Lebensgemeinschaftsbestand untersucht und bewertet. Als Ergebnis liegt kein Tatbestand nach § 44 Abs. 5 BNatSchG vor, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. In der Umgebung des Plangebiets liegen große Grünland- und Ackerflächen, wodurch die Arten auf diese gleichartigen und -wertigen Biotope ausweichen können. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist von der Planung betroffen. Zum Ausgleich wird zu offenen Landschaft hin im Westen des Plangebiets eine Heckenpflanzung festgesetzt.

6.3 Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 1 a Abs. 2 und 3 ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind zu vermeiden und auszugleichen.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Ausgleich einer Beeinträchtigung ist gegeben, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

6.4 Bilanzierung

Die Brachfläche der Dorfgebiete hat nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Ein Ausgleichsfaktor von 1: 0,5 ist damit ausreichend.

Eingriff Boden

Eingriff	Fläche	Faktor Ausgleich	Ausgleich Kompensationserfordernis
Vollversiegelung durch Bebauung + Nebenanlagen und Stellplätze	300 m ²	0,5	150 m ²

Für das Schutzgut Boden entsteht für die Versiegelung von 300 m² ein Kompensationserfordernis von 150 m².

Der Ausgleich soll durch die im Westen des Plangebiets festgesetzte Heckenpflanzung auf 150 m² erbracht werden. Diese Maßnahme gleicht den Eingriff durch Bodenversiegelung aus und stellt eine Eingrünung des Ortsrandes zum Schutz des Landschaftsbildes sicher.

