Gemeinde Osterstedt

Bebauungsplan Nr. 6 „Westlich Kloster“ mit 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

(im Zuge der Berichtigung)

Für das Gebiet:
westlich der Straße „Kloster“, südlich der „Taubenstraße“
einschließlich eines Straßenabschnitts der Taubenstraße,
nördlich der „Osterstedter Au“ und östlich der offenen Landschaft

Begründung

„Satzung“

im Rahmen
der Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
der Bekanntmachung nach § 10 BauGB

Planverfasser
für die Gemeinde Osterstedt:

BIS·S BÜRO FÜR INTEGRIERTE STADTPLANUNG · SCHARLIBBE

Auftraggeber:

Gemeinde Osterstedt
- Der Bürgermeister -
über
Amt Mittelholstein
Am Markt 15
24594 Hohenwestedt

Planverfasser:

BIS·S
Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
Handy: 0174 / 92 39 483
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (Torresin & Partner, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 26.01.2022 (Plan Nr. 4.0)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	8
1.1	Bestandssituation	9
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	12
2.1	Planverfahren	12
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	13
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	14
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	15
4.1	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	15
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	16
4.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Standortwahl	20
4.4	FFH-Verträglichkeitsprüfung	28
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	30
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	35
7.	Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes	41
8.	Immissionsschutz	44
9.	Verkehr	45
10.	Ver- und Entsorgung	49
11.	Brandschutz	53
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 6	54
13.	Nachrichtliche Übernahmen	54
14.	Bodenschutz	57
15.	Archäologische Denkmale	58
16.	Belange der Bundeswehr	60

Anlagen:

- *„Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“* zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Osterstedt (Günther & Pollok, Landschaftsplanung, Itzehoe mit Bearbeitungsstand vom 30.09.2019, zuletzt ergänzt am 04.11.2021)
- *„Unterlage zur Vorprüfung der Verträglichkeit nach § 34 Abs. 1 BNatSchG und § 25 Abs. 1 LNatSchG“* zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1823-304 „Haaler Au“ (FFH-Gebiet) sowie zum EU-Vogelschutzgebiet DE (EU-VS-Gebiet) im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Osterstedt (Günther & Pollok, Landschaftsplanung, Itzehoe mit Bearbeitungsstand vom 30.09.2019, zuletzt ergänzt am 04.11.2021)
- *„Erschießungsplanung - Erläuterungsbericht“* zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Osterstedt (W² Ingenieurgesellschaft mbH, Hohenwestedt mit Bearbeitungsstand vom November 2021)
- *„Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG“* zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Osterstedt (Biologenbüro GGV, Altenholz-Stift mit Bearbeitungsstand vom 18.09.2019)
- *„Baugrundbeurteilung“* im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Osterstedt (GSB, Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG, GrundbauIngenieure mit Bearbeitungsstand 08.07.2019)
- *„Städtebauliches Konzept“* zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Osterstedt (BIS · Scharlibbe, Aukrug mit Bearbeitungsstand vom 02.12.2019)

Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, FD Regionalentwicklung mit Schreiben vom 13.01.2022
  - - Wassergenossenschaft Osterstedt eG mit Schreiben vom 11.01.2022
  - - DSHV für den Wasser- und Bodenverband Haaleraugebiet mit Schreiben vom 10.01.2022
  - - Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH per Mail vom 21.12.2021
  - - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 10.12.2021
  - - Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 06.12.2021
- *„Verkehrskonzept-Erschließung“* zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Osterstedt (W² Ingenieurgesellschaft mbH, Hohenwestedt mit Bearbeitungsstand vom Dezember 2019)
- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie private Personen haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:

- Private Person mit Schreiben per E-Mail vom 06.07.2020
- Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH per Mail vom 06.07.2020
- Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, FD Regionalentwicklung mit Schreiben vom 02.07.2020
- Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Fockbek mit Schreiben vom 23.06.2020
- DSHV für den Wasser- und Bodenverband Haaleraugebiet mit Schreiben vom 15.06.2020
- Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 10.06.2020
- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 04.06.2020

- „VN 669, Baufreigabe“ Schreiben des Archäologischen Landesamtes S-H vom 18.03.2020
- Landesplanerische Stellungnahme der Landesplanungsbehörde im Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes SH in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurechte mit Erlass vom 20.12.2019 im Rahmen der Beteiligung nach § 11 Abs. 2 LaplaG und nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 6 mit einer 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Osterstedt
- Folgende von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken bestehen:
  - Wassergenossenschaft Osterstedt eG mit Schreiben vom 08.01.2020
  - Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH per Mail vom 19.12.2019
  - Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, FD Regionalentwicklung mit Schreiben vom 19.12.2019
  - DSHV für den Wasser- und Bodenverband Haaleraugebiet mit Schreiben vom 16.12.2019 i.V.m. dem Schreiben vom 26.08.2019
  - Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Fockbek mit Schreiben vom 25.11.2019
  - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 21.11.2019
  - Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 21.11.2019
  - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr per Mail vom 19.11.2019
  - Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 09.12.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
  - Handwerkskammer Schleswig-Holstein per Mail vom 11.12.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
  - Amt Mittelholstein für die Gemeinden Beringstedt, Hohenwestedt, Remmels, Todenbüttel und Wapelfeld mit Schreiben vom 09.12.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
  - IHK zu Kiel, Zweigstellen Rendsburg und Neumünster mit Stellungnahme vom 15.11.2019 (keine Anregungen und Bedenken)

- Stellungnahme „Planung Oberflächenentwässerung RRB, B-Plan Nr. 6 Gemeinde Osterstedt“ des Wasser- und Bodenverbandes Haaleraugebiet mit Schreiben vom 26.08.2019
- „Vermerk“ zur Besprechung bei der unteren Wasser- und Naturschutzbehörde zu Fragen der Erschließung / Entwässerung, zur Betroffenheit des FFH-Gebiets und zu Knicks vom 08.08. 2019 im Rahmen des Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Osterstedt
- Bebauungsplan Nr. 1 (Rechtskraft vom 18.06.1963)
- Bebauungsplan Nr. 3 (Rechtskraft vom 01.03.1974)
- Innenbereichs- und Ergänzungssatzung (Rechtskraft vom 24.10.2003)
- 1. Änderung der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung (Rechtskraft vom 26.09.2005)
- 2. Änderung der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung „Alsen“ (Rechtskraft vom 24.05.2007)
- Geltender Flächennutzungsplan der Gemeinde Osterstedt mit:
  - 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtswirksamkeit vom 07.01.1985)
  - 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtswirksamkeit vom 07.12.2001)
- Festgestellter Landschaftsplan (2002) der Gemeinde Osterstedt
- „Lage- und Höhenplan“ als amtliche Planunterlage mit Katasterbestand vom 28.05.2019 für den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Osterstedt mit örtlichen Vermessungen zwischen dem 17.06. und 05.08.2019

Fotos: Peter Scharlibbe, Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe, 02./29.07.2019 und im Herbst 2019
Reinhard Pollok, Büro für Landschaftsplanung Günther & Pollok, 23.04.2019
Vermessungsbüro de Vries, 24.02.2019

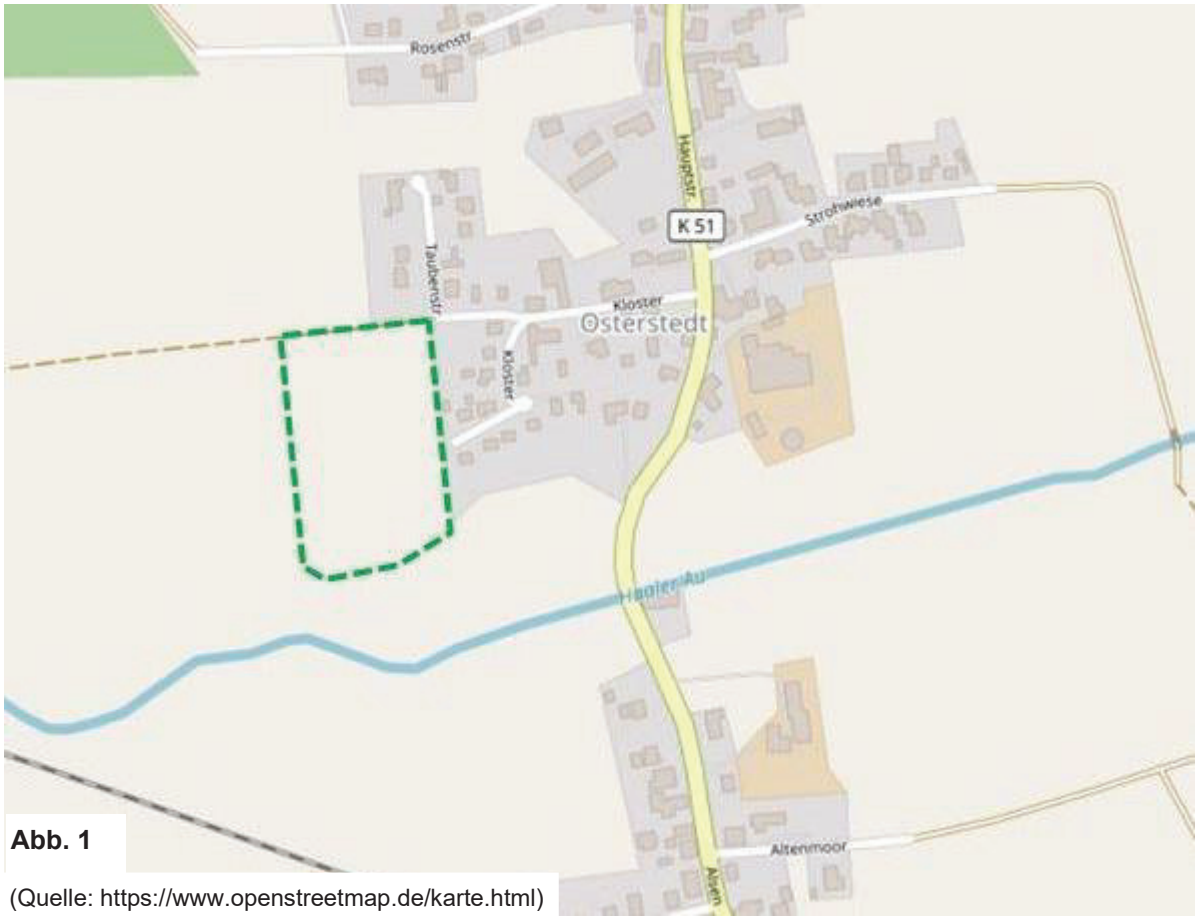


Abb. 1

(Quelle: https://www.openstreetmap.de/karte.html)

Kennzeichnung des **Plangeltungsbereich**es des **Bebauungsplan**es **Nr. 6**
und zugleich der **4. Änderung des Flächennutzungsplanes** (im Zuge der Berichtigung)

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Unterrichtung der Landesplanung § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung
  § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung
  § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB
- Erneute Öffentliche Auslegung
  § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13b BauGB‘21
- Erneute Behörden- und TÖB - Beteiligung
  § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB‘21
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB mit der
  4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung

1. Planungserfordernis

In der Gemeinde Osterstedt stehen derzeit abgesehen von einigen wenigen baulichen Ergänzungen in Form von Baulücken keine „umfangreicheren“ und vor allem keine der gemeindlichen Planung unterliegenden Bauflächen zur Verfügung.

Ausgehend von einer gemeindlichen Überprüfung der Baulücken und Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale soll nunmehr die am südwestlichen Rand der Ortslage nördlich der Osterstedter Au ermittelte Fläche baulich entwickelt werden.

Ausgehend von den seit 2012 von der Gemeinde Osterstedt ermittelten und kontinuierlich fortgeschriebene Entwicklung im Rahmen der „Innenentwicklung“ im Zuge von „Baulückenschließungen“ (vgl. auch nachfolgende Ausführungen und Darstellungen unter Kapitel 4.3) soll nunmehr die an der bebauten Ortslage unmittelbar angrenzende Fläche im Bereich „Kloster / Taubenstraße“ wohnbaulich entwickelt werden.

Die Gemeinde Osterstedt verfolgt daher das Ziel, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 im Anschluss an die bebaute Ortslage ein Wohngebiet im Bereich zwischen „Kloster / Taubenstraße“ mit den geplanten maximal 16 Baugrundstücken neue Wohnbaugrundstücke innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und somit als Verbindung zwischen den vorhandenen Bebauungen „Kloster / Taubenstraße“ planungsrechtlich abzusichern.

Ziel der Gemeinde Osterstedt ist es somit, ausgehend von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes einschließlich den erstellten Fachgutachten (siehe **Anlagen** zu dieser Begründung), den landesplanerischen Vorgaben, eine städtebaulich geordnete Entwicklung planerisch vorzubereiten und mit der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes planungsrechtlich zu gewährleisten.

Der von der Gemeindevertretung am 23.02. 2022 in der endgültigen Planfassung abschließend als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 6 einschließlich einer 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung) beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte übergeordneter Planungen und die örtliche Planungssituation sowie die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen (s. **Anlagen** zu dieser Begründung) unter Berücksichtigung der Anregungen privater Personen aus der durchgeführten Informationsveranstaltungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und die landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 20.12.2019 entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend den in Teilbereichen des Plangebiets vorgenommenen Modifizierungen entsprechend der gemeindlichen Beschlussfassung zum 2. Entwurf inhaltlich und teilweise ergänzend geändert.

Im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung mussten keine weiteren Anregungen oder Hinweise mit planungsrechtlicher Relevanz berücksichtigt werden.

1.1 Bestandssituation „Kloster / Taubenstraße“ als äußere Erschließung

Abb. 2a Wendeplatz an der heutigen Sachgasse der Straße „Kloster“ mit der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung **Abb. 2b**

Abb. 2c südliche Wohnbebauung Kloster mit randlichen unbepflanzten Knickwall

Abb. 2d Wendeplatz und Ausgangspunkt für die Plangebietserschließung nach Westen

Abb. 2e Eckbereich Wirtschaftsweg und Taubenstraße mit der zu versetzenden Hecke

Abb. 2f Wirtschaftsweg mit Blick nach Westen und dem Plangebiet links hinterm Knick

Bestandssituation „Plangebiet und Knickränder“

Abb. 2g Knick im Norden, parallel zum Wirtschaftsweg / Taubenstraße

Abb. 2h nicht bepflanzter Knickwall im Osten mit der Wohnbebauung „Kloster“

Abb. 2i Knick im Süden, Böschungskante zu den anschließenden Niederungsflächen

Abb. 2j Knick bzw. Redder im Westen mit einer Zuwegung zu den Niederungsflächen

Abb. 2k Blick vom Norden über das nach Süden hin abfallende Plangebiet mit den randlichen Knickstrukturen **Abb. 2l**

Bestandssituation „Randbereiche / Niederungsflächen“

Blick in den Redder am westlichen Plangebietsrand hinein mit Blickrichtung Süden als Zuwegung für den WVB zu den Niederungsflächen

Abb. 2m **Abb. 2n**

Abb. 2o Bereich der Böschungskante, der für das Überlaufbauwerk zur diffusen Einleitung in die Au genutzt wird

Abb. 2p Blick auf die Niederungsflächen im Südwesten des Plangebiets

Abb. 2q Blick von den Niederungsflächen auf den südwestlichen Plangebietsbereich

Abb. 2r eingegrünter Ortsrand und die Niederungsflächen an der Osterstedter Au

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), ergänzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (am 01.06.2017 in Kraft getreten) und durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.Juni 2013 sowie zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB *„soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“*. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

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

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Die Planaufstellung wird nunmehr im weiteren Planaufstellungsverfahren unter Anwendung des § 13b BauGB-Novelle‘21 *„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“* aufgrund der unmittelbaren Randlage des Plangebiets zum Ortsrand im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13b BauGB‘21 erfolgen.

Das beschleunigte Verfahren für so genannte „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ kann unter bestimmten Voraussetzungen zeitlich begrenzt auch für Außenbereichsflächen angewandt werden.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB wurden im Zuge der Bearbeitung der hier vorgelegten Vorentwurfsplanung mit dem Ergebnis geprüft, dass

- kein Erfordernis zur Durchführung einer UVP-Vorprüfung gemäß § 3c UVPG begründet wird,
- (entsprechend der Ergebnisse einer gesondert erfolgten Vorprüfung der FFH - Verträglichkeit, vgl. auch **Anlage** zu dieser Begründung) keine Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten anzunehmen sind,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,
- eine Grundfläche (GR) von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird,

- die städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert wird aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar am Rand der bebauten Ortslage und
- mit dem Bebauungsplan Flächen zur Ausweisung und Realisierung von Wohnen planungsrechtlich geschaffen werden.

Mit Auswertung der hier vorgelegten Vorentwurfsplanung wird die Gemeindevertretung alsdann das Planungsinstrument von einem „Regelbebauungsplan“ in ein „beschleunigtes Verfahren“ nach § 13b BauGB überleiten.

Die Gemeindevertretung hat mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossen, die frühzeitige Unterrichtung der Behörden sowie der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) in schriftlicher Form durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt und hierbei den Interessierten Bürgern von Osterstedt die Möglichkeit gegeben zur Erörterung und Äußerung zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und deren Auswirkungen. Wesentliche Anregungen aus dieser Informationsveranstaltung werden in die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs einzuarbeiten und somit in die Bauleitplanung einzustellen sein.

Mit dem zum Entwurfsbeschluss angestrebten Wechsel des Planungsinstruments wird die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13b BauGB dann mit dem B-Plan-Entwurf nicht mehr erforderlich sein. Dies gilt in gleicher Weise für den 2 Entwurf und letztendlich für die B-Plan-Satzung.

2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z. B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Gemeindevertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Planung einer wohnbaulichen Arrondierung der Ortslage, ist nach Auffassung der Gemeinde Osterstedt eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf der Planungsebene der Bebauungsplanung über das Maß der Beteiligungsschritte nach dem BauGB nicht angezeigt.

Sofern sich in der weiteren Projektentwicklung Hinweise ergeben, diese Bevölkerungsgruppe stärker in das Planvorhaben einzubinden, wird dies durch die Amtsverwaltung veranlasst.

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

Der räumliche Plangeltungsbereich (vgl. nachfolgende **Abb. 3**) des Bebauungsplanes Nr. 6 und zugleich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung) umfasst zum Zeitpunkt des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses (2. Entwurf) das Gebiet:

südlich der „Taubenstraße“,
westlich der Straße „Kloster“ einschließlich eines Straßenabschnitts der Taubenstraße,
nördlich landwirtschaftlicher Flächen nördlich der Osterstedter Au und
östlich der offenen Landschaft

Abb. 3: Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6** (gem. Satzungsbeschluss vom 23.02.2022)

Der räumliche Plangeltungsbereich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 23.02.2022 - Plan Nr. 4.0), die im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI noch konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 1,93 ha, davon

ca. 12.370	m²	Allgemeines Wohngebiet (WA) einschließlich G-F-L Rechte
ca. 1.385	m²	Verkehrsflächen (innerhalb des Wohngebiets)
ca. 345	m²	Verkehrsflächen (Verlängerung Taubenstraße)
ca. 2.185	m²	Grünflächen, unterschiedliche Zweckbestimmungen, privat + öffentlich
ca. 2.990	m²	Flächen für die Regenrückhaltung (RRB) in Form von öffentlichen Grün- und Wasserflächen

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die gemeindlichen Gremien bauen auf den Inhalten und Zielsetzungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und der örtlich vorgefundenen Bebauungs- und Nutzungssituation für den vorgenannten Planbereich auf und konkretisieren mit dieser Bauleitplanung die besondere Art und das Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf das Plangebiet.

4.1 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

In dem zukünftig (mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss) anzuwendenden beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 13b BauGB *„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“* kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall.

Die geplanten Bauflächen sind vom Grundsatz her im gemeindlichen festgestellten Landschaftsplan (2002) bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen (vgl. auch nachfolgende **Abb. 4b**) eingestuft und entsprechend eingetragen unter Berücksichtigung eines Abstandes zur südlich gelegenen Au-Niederung. Da das Grundkonzept des Landschaftsplans mit einem Abstand der Wohngrundstücke zur Au-Niederung bei geringer Linienverschiebung beibehalten wird, und da die bewertungserheblichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Zuge der Bauleitplanung behandelt und berücksichtigt werden, wird die Gemeinde Osterstedt von einer Änderung bzw. Fortschreibung des Landschaftsplans absehen.

Die Flächen des Plangebietes sind in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Osterstedt (vgl. nachfolgende **Abb. 4a**) entsprechend den bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im östlichen Bereich des Plangebiets ist der Verlauf einer 15 KV Freileitung dargestellt, die jedoch heute vor Ort nicht mehr existiert.

Nunmehr besteht die planerische Absicht, die bebaute Ortslage zwischen „Kloster“ und „Taubenstraße“ durch eine wohnbauliche Entwicklung zu arrondieren und zugleich den neuen Ortsrand in Höhe der östlich angrenzenden Bebauung an der Straße „Kloster“ durch Maßnahmen der Regenwasserbeseitigung (Trockenbecken) im Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden Niederungsflächen zur Osterstedter zu begrenzen, die aufgrund der Höhenlage nur an dieser Stelle im Bereich Kleinredder umsetzbar sind.

Die planungsrechtliche Umsetzung dieser Zielsetzung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit einer 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. auch nachfolgende **Abb. 4c**) und begründet somit die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 anzupassen. Dieser Schritt erfolgt im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung.

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

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

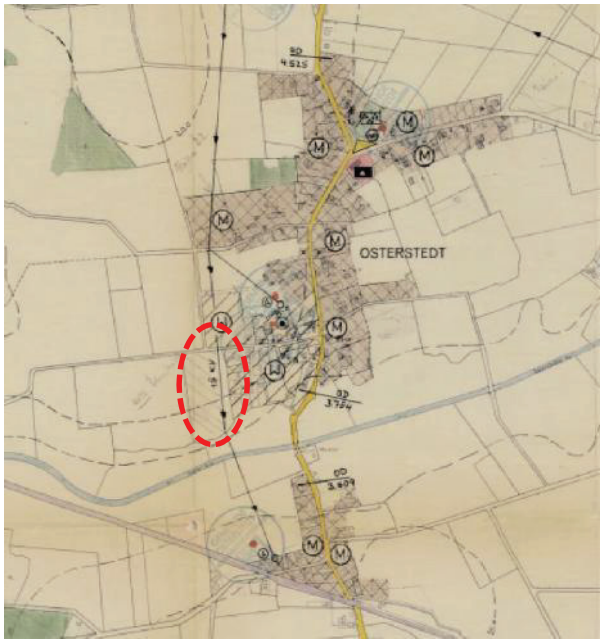


Abb. 4a Ausschnitt aus der rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Osterstedt, das Plangebiet und die bebaute Ortslage nördlich der Osterstedter Au betreffend

Abb. 4b Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Osterstedt, das Plangebiet und die bebaute Ortslage nördlich der Osterstedter Au betreffend

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III „alt“ (Reg.-Plan III).

Die Gemeinde Osterstedt als ländliche Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung kann bei der Überplanung dieser siedlungs- und ortsnahen Fläche von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG und im Zuge der Beteiligungsverfahren nach dem BauGB mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 20.12.2019 abschließend dargelegt worden sind.

Abb. 4c
Auszug aus der **Planzeichnung** zur **4. Änderung des Flächennutzungsplanes** durch Berichtigung an den Bebauungsplan Nr. 6
(Planungsstand vom 23.02.2022)

Aufgrund des landesplanerisch eingeschränkten Entwicklungsspielraumes der Gemeinde Osterstedt und dem grundsätzlichen gemeindlichen Planungsziel, den ländlichen Charakter möglichst lange zu erhalten und in der heutigen Architektursprache fortzuentwickeln, wird von der Gemeindevertretung insgesamt eine angemessene bauliche Entwicklung gewünscht und angestrebt.

Die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde dient hierbei insbesondere dem örtlichen Bedarf an geeigneten Bauflächen, auch für die jüngere Generation im Ort.

Im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in Gemeinden führt die Fortschreibung LEP - Entwurf 2018 zu den Grundzügen (G) und Zielen (Z) der Raumordnung Folgendes aus:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab.
  *(Ziffer 3.6.1, **1 G** Fortschreibung LEP - Entwurf 2018)*
  - Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln.
  - Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden.
  - Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen
  - Grundsätzlich sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf
  *(Ziffer 3.6.1, **3 Z** Fortschreibung LEP - Entwurf 2018).*

- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2018 bis 2030 [bzw. im Planungszeitraum des LEPs] bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 [bzw. den aktuell verfügbaren Wohnungsbestand bei Inkrafttreten des Plans] neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % gebaut werden. *(Ziffer 3.6.1, **3 Z** Fortschreibung LEP - Entwurf 2018)*

- Eine geringfügige Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ist möglich, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung auf Flächen von zentraler städtebaulicher und ortsplanerischer Bedeutung handelt.
*(Ziffer 3.6.1, **4 Z** Fortschreibung LEP - Entwurf 2018)*

- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.
*(Ziffer 3.6.1, **4 Z** Fortschreibung LEP - Entwurf 2018)*
  - Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bauen.
  - Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke
    - im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 und in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind
    - in Bereichen gemäß § 34 BauGB
    - Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten
    - Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

Die Landesplanungsbehörde hat mit Erlass vom 20.12.2019 hat unter anderem ausgeführt

> Die Gemeinde Osterstedt gehört nach der LEP-Fortschreibung Entwurf 2018 zu den Nicht-Siedlungsschwerpunkten im ländlichen Raum. Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2018-2030 bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden. Der Wohnungsbestand der Gemeinde Osterstedt lag am 31.12.2017 bei 296 Wohneinheiten. Im Jahr 2018 wurden laut Statistik keine Wohneinheiten fertiggestellt. Der maximale Rahmen liegt daher abzüglich der festgestellten Innenbereichspotenziale bei maximal 25 Wohneinheiten bis 2030. Durch die Planung soll ein Neubaugebiet mit 16 Grundstücken entwickelt werden. Die Planung fügt sich daher in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen ein. Ich weise abschließend darauf hin, dass in der Begründung der Bauleitplanung die Aussagen des LEP aufgrund der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans im Dezember 2018 zu aktualisieren sind.

und bestätigt

Aus Sicht der Landesplanung bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Insbesondere wird bestätigt, dass keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Die Gemeinde Osterstedt hat sich bereits seit 2012 mit der Fragestellung, „welche Baulücken und welche Innenentwicklungspotentiale in der bebauten Ortslage bestehen“ bzw. welche Flächen für den örtlichen Bedarf aktiviert werden können, qualifiziert auseinandergesetzt in Form einer entsprechenden Ermittlung und Bewertung in Fragekommender Flächen.

4.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Standortwahl

Die Gemeinde Osterstedt hat als ländliche Gemeinde ohne Funktion im zentralörtlichen System in den zurückliegenden Jahren durch Maßnahmen der „Innenentwicklung“ und der „Baulückenschließungen“ die örtliche Entwicklung wahrnehmen können.

In den nachfolgenden Kartenauszügen in Verbindung mit der Fotodokumentation (vgl. nachfolgende **Abb. 5 ff**) sind die Maßnahmen der „Innenentwicklung“ vornehmlich als „Baulückenschließungen“ südlich und nördlich der Osterstedter Au für die jeweils betroffenen Grundstücksflächen in „rot“ markiert.

- Die Maßnahmen der „Innenentwicklung“ in den zurückliegenden Jahren sind für die jeweils betroffenen Grundstücksflächen mit einem „roten Quadrat“ markiert und (überwiegend) anhand von Fotos (vgl. nachfolgende **Abb. 5 ff**) dokumentiert.

- Die wenigen Baulücken sind mit einem „dunkelgrünen Stern“ in den Karten gekennzeichnet und (überwiegend) anhand von Fotos (vgl. nachfolgende **Abb. 5 ff**) dokumentiert.

- Flächenanteile mit einem „hellgrünen Stern“ deuten auf Entwicklungspotentiale in rückwärtigen Grundstücksbereichen hin, wobei die Gemeinde Osterstedt in den zurückliegenden Jahrzehnten eine Bebauung in 2. Bautiefe nicht als städtebauliches bzw. ortsplanerisches Ziel verfolgt.

- Daneben werden auch die Gebäude mit einem „grünen Quadrat“ markiert, die leer stehen bzw. einen erheblichen baulichen Missstand aufweisen, so dass eine Umnutzung, Wiedernutzung oder Abriss mit Neubau im Planungszeitraum angenommen werden kann.

Die graphische Darstellung kann sehr gut wiedergeben, dass sich eine wohnbauliche Entwicklung über einen mittleren Zeitraum betrachtet ausschließlich im „Innenbereich“ vollzogen hat, sodass aber auch deutlich wird, dass das Potential an „Baulücken“ nunmehr nur noch sehr, sehr eingeschränkt zur Verfügung steht und die Potentiale in den zurückliegenden Jahren sehr gut genutzt worden sind.

Die Gemeindevertretung sieht angesichts der drängenden Grundstücksnachfrag und den nicht mehr zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotentialen nunmehr den Zeitpunkt für angemessen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine planerische Entwicklung vorzunehmen, so dass die Gemeinde wiederum in die Lage versetzt werden kann, geeignete Flächen insbesondere auch für die örtliche Bevölkerung jetzt anbieten zu können.

Hierfür ist die Fläche westlich „Kloster“ in Fortführung der Bebauung „Kloster / Taubenstraße“ durchaus geeignet, denn andere größere bzw. zusammenhängende Flächen, die zu einer Arrondierung der bebauten Ortslage führen könnten, stehen nicht zur Verfügung bzw. können nicht wirtschaftlich erschlossen werden oder stoßen auf ortsstrukturelle Schwierigkeiten (z.B. landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe).

Osterstedt
südlich der Osterstedter Au

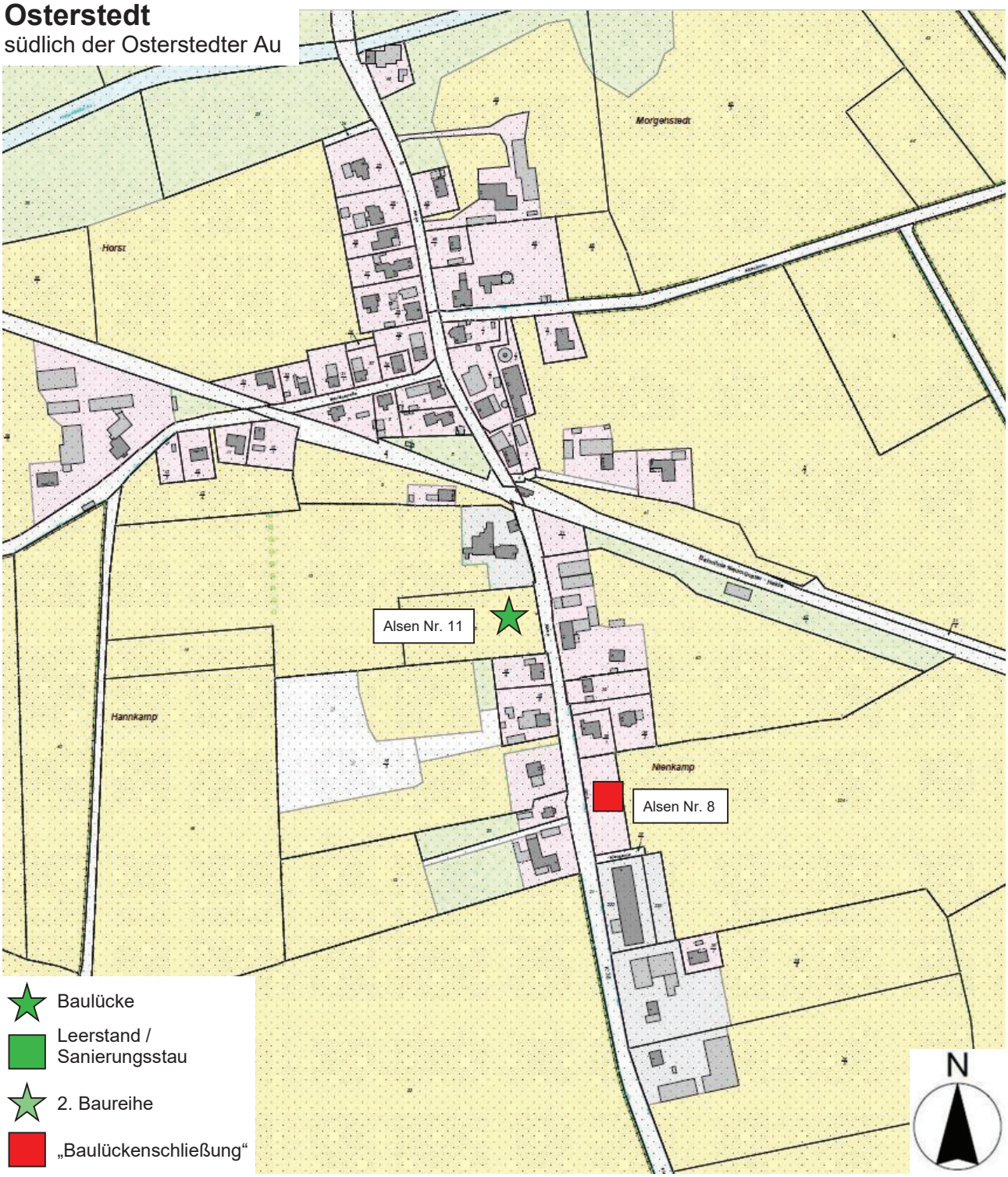


Abb. 5-1
Darstellung der zurückliegenden **Einzelbauvorhaben** und vorhandene „Baulücken“ im Innenbereich als Beitrag **der „Innenentwicklung“**

„Realisierte Innenentwicklungsmaßnahmen und Baulücken“

Abb. 5a gewerbliche Entwicklung wird derzeit durch B-Plan Nr. 5 ergänzt

Abb. 5b „Alsen Nr. 8“ - gewerbliche Baulückenschließung

Abb. 5c „Alsen Nr. 11“
„Baulücke“ in Realisierung

Abb. 5d „Hauptstraße Nr. 7“
mögliche „Baulücke“

Abb. 5e „Kloster Nr. 1“
seinerzeit Leerstand (2012)

Abb. 5f „Kloster Nr. 1“
heute Obstbaumwiese (2019)

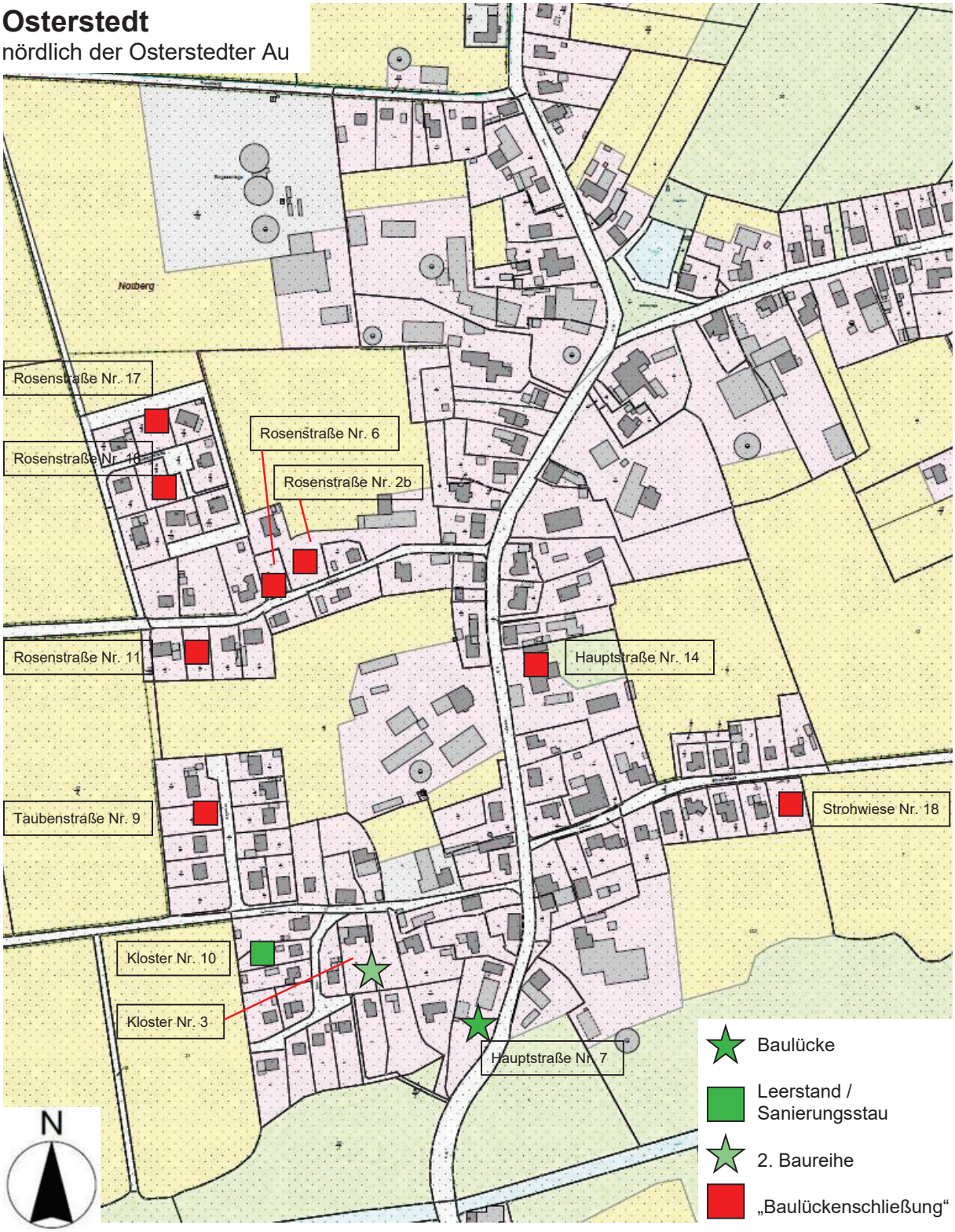


Abb. 5-2
Darstellung der zurückliegenden **Einzelbauvorhaben** und vorhandene „Baulücken“ im Innenbereich als Beitrag **der „Innenentwicklung“**

„Realisierte Innenentwicklungsmaßnahmen und Baulücken“

Abb. 5g „Taubenstraße Nr. 3“
keine Baulücke - als Garten angelegt

Abb. 5h „Taubenstraße Nr. 9“
zwischenzeitlich bebaut

Abb. 5i Obstbaumwiese zwischen der Bebauung Taubenstraße / Rosenstraße“

Abb. 5j Wendeplatz „Taubenstraße“ - Baumbestand lässt keine Erschließung zu

Abb. 5k „Kloster Nr. 3“
Bebauung in 2. Reihe denkbar

Abb. 5l „Kloster Nr. 10“
Wohngebäude mit Sanierungsstau

„Realisierte Innenentwicklungsmaßnahmen und Baulücken“

Abb. 5m „Kloster Nr. 2“, keine Baulücke - wird gewerblich genutzt

Abb. 5n „Rosenstraße Nr. 18“ zwischenzeitlich bebaut

Abb. 5o „Rosenstraße Nr. 11“ zwischenzeitlich bebaut

Abb. 5p „Rosenstraße Nr. 2a“ zwischenzeitlich bebaut

Abb. 5q „Winsel Nr. 2a“ in 2. Reihe zwischenzeitlich bebaut

Abb. 5r „Winsel Nr. 15“ zwischenzeitlich bebaut

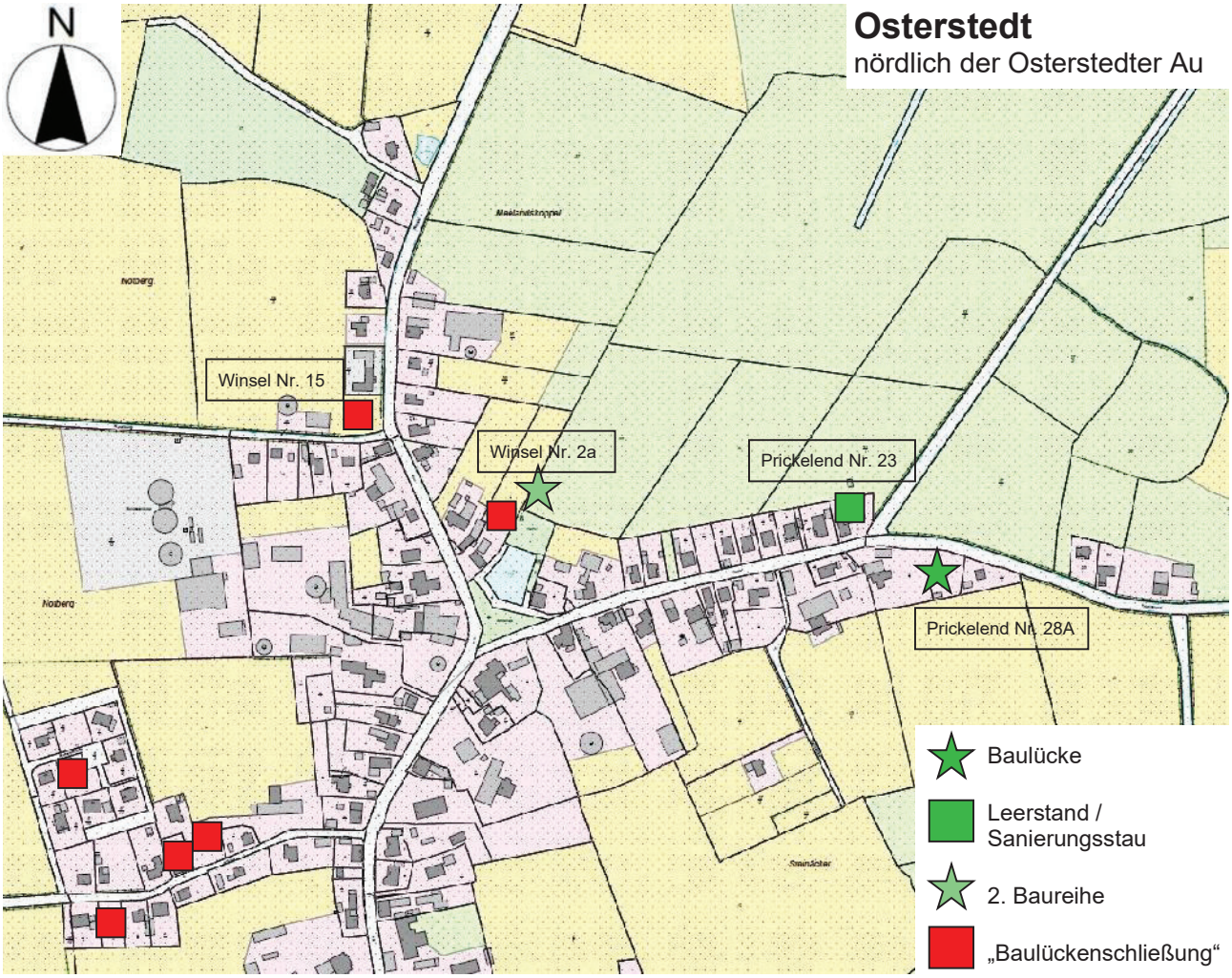


Abb. 5-3
Darstellung der zurückliegenden **Einzelbauvorhaben** und vorhandene „Baulücken“ im Innenbereich als Beitrag **der „Innenentwicklung“**

„Realisierte Innenentwicklungsmaßnahmen und Baulücken“

Abb. 5s „Nordberg“ - keine Baulücke
wird gewerblich genutzt

Abb. 5t „Prickelend rückwärtig Nr. 22“
keine „Baulücke“ / Baumbestand

Abb. 5u „Prickelend Nr. 24“
keine Baulücke - hofnahe Fläche

Abb. 5v „Prickelend Nr. 23“
Wohngebäudeteil mit Sanierungsstau

Abb. 5w „Prickelend 30“ - bewachsene
Baulücke zusammen Nr. 28A

Abb. 5x „Prickelend 28A“ - bewachsene
Baulücke zusammen Nr. 30

4.4 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Das geplante Wohngebiet und der Oberflächenwasserretentionsraum liegen nördlich außerhalb eines FFH-Gebiets (vgl. auch nachstehende **Abb. 6b**), jedoch kann das Überlaufbauwerk nur innerhalb des FFH-Gebiets DE 1823-304 „Haaler Au“ (s. nebenstehende **Abb. 6a**) Teil der Gebietskulisse des Programms NATURA 2000 hergestellt werden.

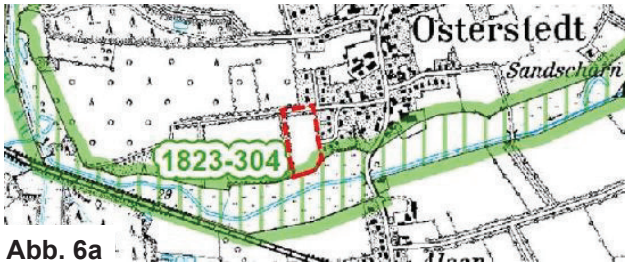


Abb. 6a

Das Gebiet ist daher Teil eines kohärenten europäischen Netzes „Natura 2000“ gemäß Artikel 3 der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG und § 25 Abs. 1 LNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen.

Im Zuge der Projektentwicklung wurde im Rahmen der „Vorentwurfsplanung“ eine schriftliche Unterlage (s. auch als **Anlage** zu dieser Begründung) erstellt zur Vorprüfung der Verträglichkeit der Herstellung eines Überlaufbauwerks mit ca. 2,0 m² Durchmesser zzgl. befestigter Ränder auf einer max. 5,0 m² großen Fläche in Verbindung mit bzw. aufgrund der Entwicklung eines Wohnbaugebiets im Zuge des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 6 (vgl. auch nachstehende **Abb. 6b**) am südwestlichen Ortsrand von Osterstedt bezüglich des FFH-Gebiets DE 1823-304 (Unterlage zur FFH-VP).

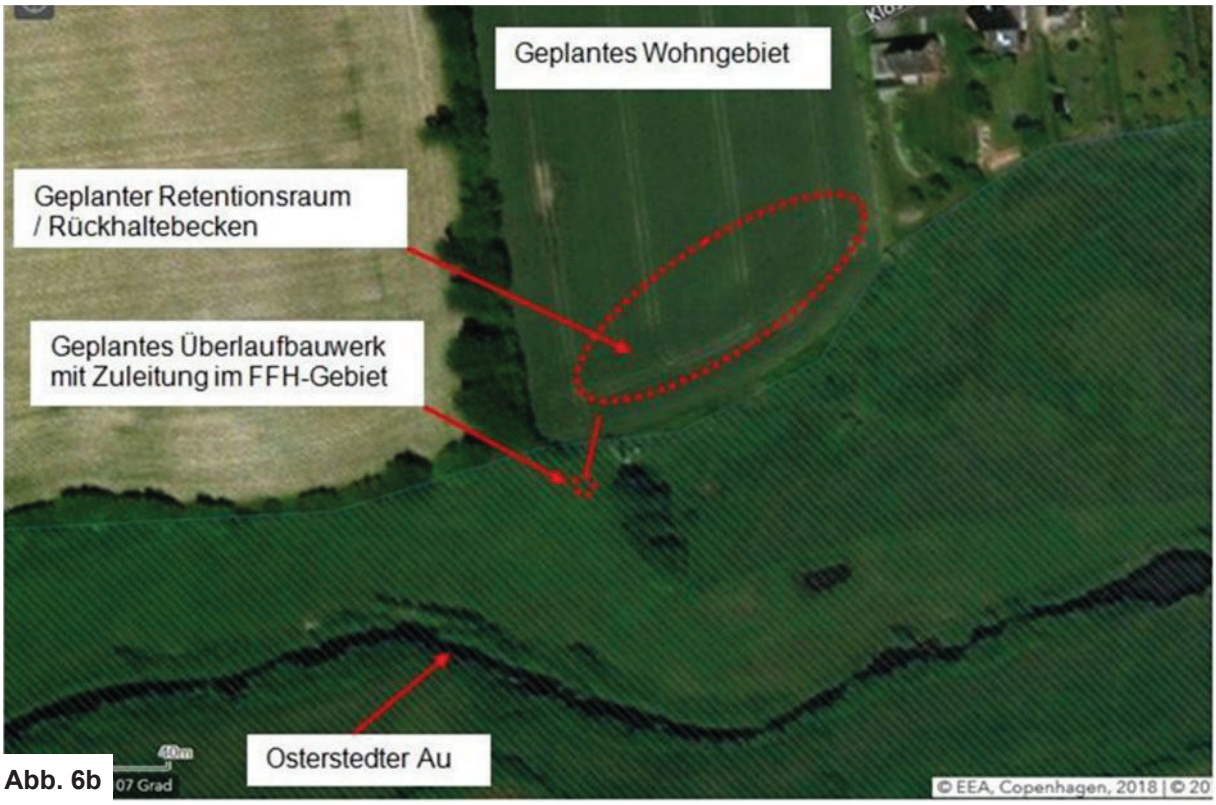


Abb. 6b

In der im Rahmen der „Vorentwurfsplanung“ vorgelegten Unterlage zur gemeinsamen FFH - VP wird auf Grundlage

- der Erhaltungsziele für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1823-304 „Haaler Au“, veröffentlicht im Amtsblatt für S.-H. am 21.11.2016,
- des Standarddatenbogens für das Gebiet DE 1823-304 „Haaler Au“, zuletzt aktualisiert Mai 2017 (Stand der Angabe: 19.09.2019),
- des Managementplans für das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet DE-1823-304 „Haaler Au“ Teilgebiet zwischen Gewässer-km 6+300 („Steinwehr“) und Kreisstraße 84 bei Tappendorf (kurz: Teilgebiet Süd) (Stand Dezember 2013) bestehend aus einem Text mit Karten
- der vorliegenden Planungs- bzw. Projektdaten der Gemeinde Osterstedt zur Entwicklung des Wohngebietes und wasserwirtschaftlichen Konzeption einschließlich des Fachbeitrags zum Artenschutz (GGV 2019)

und sonstiger vorhandener Informationen des Plangebiets die Frage geprüft, ob das Vorhaben mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets verträglich sein wird.

Das zur ordnungsgemäßen Entwässerung des geplanten Wohngebiets erforderlich werdende Regenrückhaltebecken wird zur Drosselung der bei Regenereignissen anfallenden Abflüsse als sogenanntes Trockenbecken ausgebildet, in dem das zufließende Wasser zunächst rückgehalten und so weit wie möglich versickert wird. Wassermengen, die nicht rückgehalten bzw. versickert werden können, werden über die o. g. Ablaufleitung gedrosselt zu einem Überlauf bzw. Auslauf geleitet.

Es ist Ziel der Maßnahme und das Vorhaben ist so konzipiert, dass die Osterstedter Au und auch keine unmittelbaren Uferbereiche betroffen sein werden und es wird keine neue Einleitstelle erforderlich. Gemäß Aussage der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 08.08.2019 (s. Quellenverzeichnis) wird die geplante Art der Oberflächenentwässerung insgesamt als Flächenversickerung bewertet.

Die Grünlandfläche kann weiterhin als Grünland genutzt werden; der Verlust von ca. 5 m² Grünlandfläche steht dem nicht entgegen.

Abgesehen vom Arbeitsraum sind Baustelleneinrichtungsflächen im FFH-Gebiet nicht notwendig.

Es wird mit einer Dauer aller Arbeiten von ca. 2 bis 4 Wochen ausgegangen.

Aus dem Wohngebiet werden keine weiteren Nutzungen in den Talraum der Osterstedter Au getragen, d. h. es werden hier keine weiteren baulichen Anlagen hergestellt. Insbesondere werden hier keine Wege neu angelegt.

Die Entwicklung des geplanten Wohnbaugebiets mit der Herstellung des Überlaufbauwerks wurde unter Beachtung der zu betrachtenden Wirkfaktoren in Hinblick auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets DE 1823-303 geprüft.

Vermeidungen und Minimierungen der Eingriffe und Auswirkungen ergeben sich durch die o. g. Maßnahmen und durch folgende Bestandteile der Planung vorgenommen:

- das Wohngebiet entsteht außerhalb des FFH-Gebietes
- für die Herstellung einer Regenwasserüberlaufleitung wird nur ein Knickdurchstich erforderlich, der während der Bauzeit auf ca. 7 m Breite begrenzt wird, wovon ca. 5 m wieder mit Gehölzen bepflanzt werden

- dass ca. 5 m² große Überlaufbauwerk entsteht auf einer Grünlandfläche, also nicht in Bereichen mit FFH-Lebensraumtypen
- der Bau des Überlaufbauwerks wird nur wenige Wochen in Anspruch nehmen
- die Grünlandfläche kann weiterhin als Grünland bewirtschaftet werden
- die in Nähe zum Vorhaben vorkommenden FFH-Lebensraumraumtypen werden nicht betroffen sein
- die hydrologischen Verhältnisse werden nicht verändert: das anfallende Oberflächenwasser wird über eine Flächenversickerung versickert, so dass keine Veränderung gegenüber der bisherigen Grundwasserspeisung entsteht
- die gewässerchemischen Verhältnisse in der Osterstedter Au werden nicht verändert
- zusätzliche Baustelleneinrichtungsflächen werden nicht benötigt

Somit werden weder zu erhaltende FFH-Lebensraumtypen noch FFH-Arten „von besonderer Bedeutung“ oder „von Bedeutung“ erheblich betroffen sein.

Bezüglich der Erhaltungsziele für Lebensräume und Arten des FFH-Gebiets DE 1823-304 ist mit keinen vorhabenbedingten erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ein Erfordernis für eine vertiefende Prüfung der FFH-Verträglichkeit konnte durch den Gutachter nicht festgestellt werden.

5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Auf Grundlage des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der umgebenden Bestandssituation sowie insbesondere unter Berücksichtigung entwässerungstechnischer Anforderungen ein Planungskonzept (vgl. auch nachstehende **Abb. 7a** und **Abb. 7d**) entwickelt, deren Zielsetzungen sich auch weiterhin im Rahmen des „Satzungsentwurfs“ vom Grundsatz her wie folgt charakterisieren lassen:

- Nutzung der vorhandenen Gemeindestraße „Kloster“ und der vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen
- Erhalt und Weiterentwicklung des ländlich geprägten Orts- und Siedlungscharakters durch Ausweisung der Plangebietsflächen als Allgemeines Wohngebiet in Fortführung des Wohngebiets im Bereich „Kloster / Taubenstraße“ mit unterschiedlichen Bauformen
- Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes auch im Hinblick auf die mögliche Bebauungsdichte und die Höhe baulicher Anlagen durch Vorgaben / Festsetzungen zur
  - max. Grundfläche im Sinne einer GRZ von ca. 0,2 / 0,25
  - Sicherung und Weiterentwicklung der Ortsstruktur durch Grundstücksgrößen von rund 650 m² bis 950 m² und auch bis zu 1.100 m² (einschließlich von Grünflächen als Saumbiotope) für die Einzelhausbebauung
  - absoluten Höhe baulicher Anlagen in Form von maximal zulässigen Firsthöhen, z.B. von 9,50 m, unter Berücksichtigung der Geländesituation
  - zum Höhenbezugspunkt für alle überbaubaren Flächen / Grundstücke mit Bezug auf die mittlere Fahrbahnhöhe des zukünftig direkt angrenzenden Straßenabschnittes

Beispiele
für mögliche
Bau- und
Wohnformen:

- Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen mittels einer „Pfeifenstielerschließung“ (vgl. nachstehende **Abb. 7b**) und mittels einer privaten „Wohnwegerschließungen“ (vgl. nachstehende **Abb. 7c**)

„Pfeifenstielerschließung“

Abb. 7b

„Wohnwegerschließung“

Abb. 7c

(Quelle: BIS·S, Büro für integrierte Stadtplanung, Stand 09.09.2019)

- Einfügung aller baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild
- Beachtung der rahmengebenden und das Plangebiet einrahmenden Landschaftselemente (Knicks und Ortsränder)
- Erhalt und Sicherung der Knicks im Norden, Süden und Westen durch Übertragung dieser ins Eigentum der Gemeinde bzw. des Wasser- und Bodenverbandes Haaler Au sowie durch Saumbiotope als private Grünflächen bzw. durch das Regenrückhaltebecken selbst
- Erhalt des östlichen Knickwalls und Nachpflanzung auf der plangebietszugewandten Seite
- Bereitstellung und Sicherung (Ablöse) von Ersatzmaßnahmen für Beeinträchtigungen und Rodung von Knickabschnitten innerhalb des Plangebietes aus einem externen Ökokonto Knick mit der dann noch erforderlich werdenden Knicklänge (gemäß Bilanzierung)
- Bereicherung und Aufwertung des geplanten Wohngebietes durch neue Vegetationsstrukturen unter grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung der privaten Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen mittels eines Regenrückhaltebeckens (als Trockenbecken) im südlichen Bereich des Plangebiets einschließlich eines Überlaufbauwerks außerhalb des Plangebiets, jedoch in unmittelbarer Nähe hierzu
- Erschließung des geplanten Wohngebiets in Form einer Einbahnstraßenregelung mit einem reduzierten Straßenraumprofil mit Zufahrt vom Wendeplatz „Kloster“ aus und mit Ausfahrt über den ausbautechnisch anzupassenden Wirtschaftsweg in Verlängerung der „Taubenstraße“

Abb. 7d (Quelle: BIS·S, Büro für integrierte Stadtplanung, Stand 02.12.2019)

- Zuwegung zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes Haaler Au zu den Niederungsflächen und zum Regenrückhaltebecken über den landwirtschaftlichen Weg innerhalb des Redders am westlichen Plangebietsrand
- Regelungen zum Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücksflächen zur Vermeidung von Verdrängungen der privaten Kfz in den öffentlichen Verkehrsraum und Ausweisung von öffentlichen Parkplatzflächen straßenbegleitend entlang der Plangebietsstraße
- Minimierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden (Bodenschutzklausel)
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen in Abhängigkeit zur vorhandenen und geplanten Höhenlage der Erschließungsstraße / Geländesituation sowie durch Vorgaben zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen und auch zur Gestaltung privater Freiflächen

Diese vornehmlich ortstrukturellen und landschaftsplanerischen bzw. grünordnerischen sowie erschließungstechnischen Anforderungen an das Planungskonzept werden mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 6 planungsrechtlich umgesetzt.

Das städtebauliche Konzept wurde unter Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (vom 26.09.2019) weitergehend konkretisiert im Hinblick auf die zu erstellende „Entwurfsplanung“. In diesem Zuge wird u.a. auch noch einmal die Erschließungsform rückwärtiger Grundstücksbereiche und auch die Bauform / Geschossigkeit diskutiert werden, da diese wiederum Einfluss auf die planungsrechtlichen Festsetzungen (zum B-Plan-Entwurf) hat. Grundlage für die bisherige „Entwurfsplanung“ war das gemeindlich beschlossene „Städtebauliche Konzept“ (vgl. auch vorangestellte **Abb. 7d** und siehe Quellenverzeichnis).

Mit dem überarbeiteten 2. Entwurf und letztendlich dann auch mit dem Satzungsentwurf werden die geplanten Grundstücke östlich der geplanten inneren Erschließungsstraße um ein mögliches Grundstück reduziert, so dass in diesem Bereich auch die Möglichkeit besteht, Mietwohnungsbau in Form von so genannten „Stadtvillen“ mit max. 4 Wohneinheiten schaffen zu können.

Da die Gemeinde Eigentümerin der Plangebietsflächen ist und zugleich auch Erschließungsträgerin sein wird, kann die Gemeinde auch steuernd Einfluss auf die Grundstücksvergabe nehmen und auch die Vergabe von Grundstücken für den o.g. Mietwohnungsbau steuern.

Ansonsten bleibt das Einfamilienhaus aus dem örtlichen Bedarf heraus weiterhin nachgefragt.

Um für die jüngere Generation bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bzw. anbieten zu können, bestehen hierzu jetzt mit dem o.g. Mietwohnungsbau die entsprechenden planerischen Voraussetzungen.

Die Planung verbindet nach Auffassung der Gemeinde Osterstedt grundsätzlich die gebietsstrukturellen Anforderungen mit den grünordnerischen und tiefbautechnischen Erfordernissen in Abhängigkeit zur örtlichen Ausgangssituation innerhalb eines optimierten Gesamtkonzeptes, das in der weiteren Ausarbeitung auch den jeweiligen Fachplanungen getrennt gerecht werden sollte.

Anmerkung:

Im Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung möchte die Gemeinde Osterstedt die zukünftiger Grundstückserwerber für dieses Thema sensibilisieren und darauf aufmerksam machen, im Rahmen der Hochbau- und Freiraumplanung an eine möglichst barrierefreie Gestaltung im und außerhalb der Gebäude zu achten.

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

Art der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt und Neugestaltung des Ortsbildes werden für das Allgemeine Wohngebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festzusetzen sein.

Danach werden nach derzeitigem Planungsstand innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig sein. Darüber hinaus sind in allen Teilgebieten folgende Nutzungsarten, die nach § 4 Abs. 3 Nr. BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Prostitutionsgewerbe,
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Produktionen, Darstellungen, Handlungen und / oder Verkaufsartikel mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Tierzuchtbetriebe,
- Speditionen, Fuhrunternehmen,
- Lagerhaltung und Lagerplätze innerhalb außerhalb von Gebäuden,
- Garagenanlagen.

In Verbindung mit einer nunmehr im 2. Entwurf und letztendlich auch im Satzungsentwurf vorgenommenen „Baukörper-Festsetzung“ und einer angemessenen, bezogen auf die zukünftige Grundstücksgröße, und gestaffelten höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend dem „Städtebaulichen Konzept“ und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung als Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung im Bereich „Kloster / Taubenstraße“ gesichert.

Mit den verbleibenden allgemein zulässigen Nutzungen, die entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sein werden, ist das Kriterium der Gebietswahrung gegeben. Es werden seitens der Gemeinde nur die Nutzungen ausgeschlossen, die allgemein und auch ausnahmsweise nicht ortsverträglich sind, wie z. B. Gartenbaubetrieb (aufgrund seines heutigen Flächenbedarfs maßstabssprengend und des geneigten Geländes nicht zu positionieren), eine Tankstelle (wäre am Ort und der Lage innerhalb der Gemeinde nicht konkurrenzfähig) oder Schank- und Speisewirtschaften (die es in der Gemeinde mit der gemeindlichen Einrichtung „Ole School“ gibt und ein weiterer Bedarf unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen und auch nicht gewünscht ist).

Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine teilgebietsbezogene Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit einer gestaffelten Grundstücksgröße als „Baukörper-Festsetzung“ und durch die Festsetzung der absoluten Höhe baulicher Anlagen als Firsthöhe in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt (vgl. auch nachfolgende **Abb. 8a** zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses und **Abb. 8b** zum Zeitpunkt des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses und des Satzungsbeschlusses).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das notwendige Maß beschränkt werden, mit dem für die unbebauten Flächen eine angemessene Flexibilität bei der Realisierung der Bauvorhaben erreicht werden und das „Städtebauliche Konzept“ planungsrechtlich umgesetzt werden kann.

In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen und zur Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen und der offenen Bauweise soll nach Auffassung der Gemeinde Osterstedt eine unangemessen verdichtete Bauweise vermieden werden können.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Gemeinde Osterstedt im Rahmen ihrer Abwägung keinen Gebrauch machen. Die Gemeinde Osterstedt sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen ab die Bereitstellung von Wohnraum für angemessen an, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung der Gebäudehöhe) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO‘19 ausbauen zu dürfen.

Weitergehende Erfordernisse, diese Baufreiheit durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Gemeinde Osterstedt nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht nachhaltig verändern.

Überbaubare Flächen:
(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt ausschließlich als „Baukörper - Festsetzung“ (vgl. auch vorangestellte **Abb. 8b**). Somit sollen durch diese Festsetzung die Umsetzung und Sicherstellung des seit dem 2. Entwurf leicht modifizierten „Städtebaulichen Konzeptes“ sichergestellt und zugleich aber auch eine angemessene Flexibilität gesichert werden.

In die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6 wird eine Ausnahme dahingehend aufgenommen werden, wonach

- die zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zur Wohnwegerschließung liegenden Baugrenzen ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile, wie Vordach, Wetterschutz, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden dürfen.

Diese Ausnahme sichert bei der Neubebauung eine hinreichende Flexibilität bei der Positionierung der Gebäude bzw. bei der Freiraumgestaltung.

(Quelle: BIS · Scharlibbe, März 2020)

Abb. 8a
Ausschnitt aus der Planzeichnung des **Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 6**
(Stand vom 16.03.2020 - Plan Nr. 2.0) auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes
und als amtliche Planunterlage

(Quelle: BIS · Scharlibbe, November 2021)

Abb. 8b
Ausschnitt aus der Planzeichnung der **Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6**
(Stand vom 23.02.2022 - Plan Nr. 4.0)
auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes und als amtliche Planunterlage

Grundfläche für Stellplätze, Carports und Garagen
mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:
(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 bis 3 BauNVO)

Zu Sicherung einer ländlich strukturierten Bebauung darf in den Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) die gestaffelt festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung die für die geplanten Grundstücke festgesetzte maximale Grundfläche überschritten werden, wonach

- die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für die geplanten Grundstücke (1), (3), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12) und (13), maximal 160 m²

  und
- für die geplanten Grundstücke (2), (4), (15) und (16) maximal 200 m²

  betragen darf.

Neben der vorangestellten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist zusätzlich eine Fläche von bis zu 20 m² für versiegelte gärtnerische Gestaltungsflächen, wie z. B. Wäscheplatz, Hof, Hauszugang, Wege o. ä. je Wohnbaugrundstück grundsätzlich, aber ausschließlich für die vorgenannten Nutzungen, zulässig.

Diese Regelung, explizit auch als planungsrechtliche Festsetzung, soll sicherstellen, dass in nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren, auch zu einem späteren Zeitpunkt, bauliche Anlagen in dem vorgenannten Sinne möglich sind und die Gestaltung des wohnungsnahen Umfelds sich den Ansprüchen oder Anforderungen anpassen kann ohne das hierzu Ausnahmegenehmigungen zu erteilen wären.

In die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6 werden drei Ausnahmen dahingehend aufgenommen werden, wonach

- das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für alle geplanten Grundstücke ausschließlich nur für Terrassen einschließlich Stützmauern als bauliche Anlagen, sofern erforderlich und für allseitig verglaste Wintergärten, pro Wohnbaugrundstück insgesamt (Terrasse und Wintergarten zusammen) um bis zu maximal 50 m² überschritten werden darf,
- die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (G-F-L Recht) nicht auf die festzusetzende höchstzulässige Grundfläche (GR max.) für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der jeweils zugeordneten Wohnbaugrundstücke anzurechnen sind,
- bei dem geplanten „Pfeifenstielgrundstück“ die Grundfläche des so genannten „Pfeifenstiels“ als private Grundstückszuwegung nicht auf die festzusetzende Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der zugeordneten Grundstücke anzurechnen ist.

Mit dieser von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO abweichenden Regelung will die Gemeindevertretung dem aktuellen Bedarf, der sich heute für die baulichen Nebenanlagen grundsätzlich ergibt, Rechnung tragen. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte sieht die Gemeindevertretung jedoch Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Bodenschutzes nicht nachhaltig berührt.

Zugleich wird mit den beiden letzteren Ausnahmen sichergestellt, dass auch die hinterliegenden Grundstücke (also in 2. Baureihe) mit denen an der öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar liegenden Baugrundstücken gleichgestellt in Bezug auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Höhe baulicher Anlagen:
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar am Rande der bebauten Ortslage sowie unter dem Gebot des sich „Einfügen“ gegenüber der vorhandenen Bebauung sowie zur Wahrung und zur verträglichen Weiterentwicklung des Ortsbildes wird seitens der Gemeinde Osterstedt eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich erachtet.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeit und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Wichtig ist der Gemeinde Osterstedt hierbei herauszustellen, dass bei einer Bebauung mit Zweivollgeschossen, das Dachgeschoss nicht als Staffelgeschoss und auch als Nicht-Vollgeschoss ausgebaut werden darf (vgl. auch **Abbildungen** auf dem „Planungskonzept“ => **Abb. 7a** zur möglichen Bauweise/Architekturform).

Somit soll sichergestellt werden, dass eine optisch wirkende 3-Geschossigkeit vermieden wird und der Unterschied zwischen einem ein- und zweigeschossigen Wohngebäude nicht wesentlich sein sollte.

Mit der Satzung erfolgt ein Höhenbezug für die öffentlichen und für die private Straßenflächen in Form einer Höhenkote (im Vorgriff auf die parallel in Aufstellung befindliche Erschließungsplanung) mit Angaben der zukünftigen Fahrbahnoberkante mit Höhenangabe über Normal Null, worauf sich dann die Höhenfestsetzungen beziehen.

Bauweise:
(§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird entsprechend der „Baukörper-Festsetzung“ eine offene Bauweise > o < zum Erhalt und Weiterentwicklung der Siedlungs- und Nutzungsstruktur im Bereich „Kloster / Taubenstraße“ sowie zum Schutz und zur Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes festzusetzen sein.

Anzahl der Wohnungen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zum Erhalt und zur angemessenen Weiterentwicklung ortstypischer Wohnstrukturen wird innerhalb des Plangebietes eine Begrenzung der zulässigen Wohnungen im Einfamilienhausbau dahingehend vorgenommen, wonach maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

Diese Festsetzungen stehen in direkter Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen als „Baukörper“ und den Festsetzungen zur Bauweise, wonach in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig sind sowie der Festsetzung einer gestaffelten max. Grundfläche.

Mit der Satzung werden die geplanten Grundstücke östlich der geplanten inneren Erschließungsstraße um ein mögliches Grundstück reduziert, so dass in diesem Bereich auch die Möglichkeit besteht, Mietwohnungsbau in Form von so genannten Stadtvillen mit max. 4 Wohneinheiten schaffen zu können.

Die Gemeinde Osterstedt geht davon aus, dass mit diesen beiden Festsetzungen das vorgenannte städtebauliche Ziel einer angemessenen Bebauungsdichte erreicht werden kann.

Örtliche Bauvorschriften:
(§ 84 LBO)

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die geplante Wohnbebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und der privaten Freiflächen (Begrünung der Grundstücke, Oberflächengestaltung, Einfriedungen, Dächer und Dacheindeckung, usw.) gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt bzw. zur Neugestaltung des Ortsbildes erforderlich sein werden.

Die Gemeindevertretung wird mit der „Entwurfsplanung“ von der Möglichkeit, nach § 84 der LBO die Anzahl von auf privaten Grundstücken nachzuweisenden Stellplätzen Gebrauch machen und eine entsprechende Vorschrift in die Satzung aufnehmen. Danach sind je realisierte Wohneinheit (WE) 2 Stellplatzflächen auf dem betroffenen Grundstück herzustellen bzw. das Wohngebäude so zu positionieren, dass mit der Realisierung einer zweiten zulässigen Wohneinheit, diese auch auf dem Grundstück hergestellt werden können.

Die Gemeinde Osterstedt lässt sich von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigt nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksflächen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung und Beachtung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

7. Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13b BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich verbunden sein. Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen werden während der Planaufstellung noch landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Entsprechend der mit der „Entwurfsplanung“ vorgenommenen Planung in einem Verfahren nach § 13b BauGB bedarf es keiner Kompensation, da entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dementsprechend ist aufgrund der Planaufstellung nach § 13b BauGB ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „westlich Kloster“ ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation die Erstellung eines qualifizierten Fachbeitrages ausreichend und wird integrierter Bestandteil der Begründung sein. In diesem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ (siehe auch **Anlage** zu dieser Begründung) ist darzulegen, welche Auswirkungen die Planung bzw. dessen Realisierung auf die Belange von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes haben wird. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sollen benannt werden (vgl. hierzu die Ausführungen im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag).

Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB besteht, planzeichnerisch und textlich festzusetzen sein.

Die Knickverluste betragen:

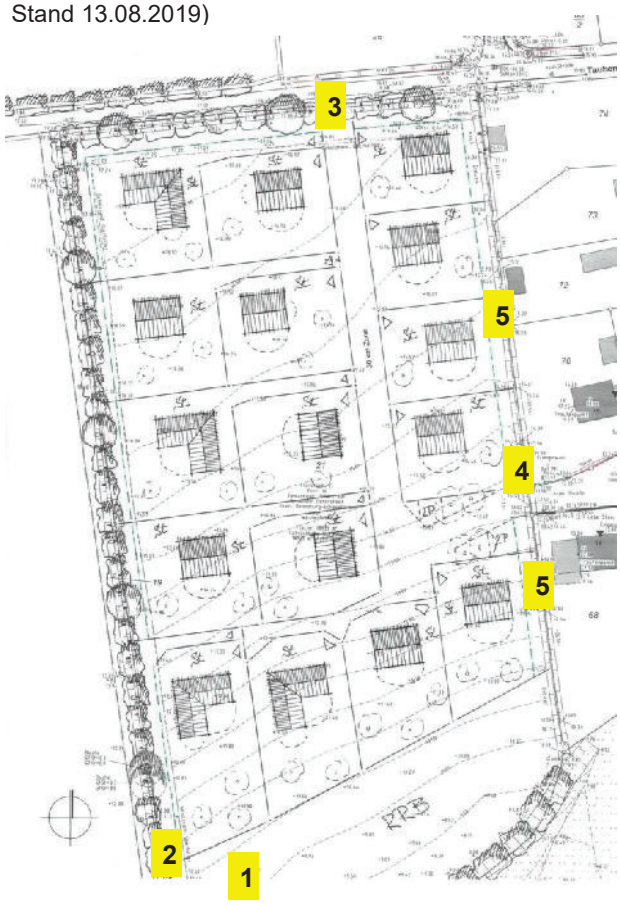
7,0 m **1** im Südwesten an Grenze Flurstück 21 zu Flurstück 111: Herstellung eines Knickdurchstichs für den Bau einer Leitung zur Verbindung des geplanten Regenretentionsraums mit dem quellenartigen Auslauf auf Fl.st. 111 anschließende Wiederherstellung des Knicks

6,0 m **2** Entfallendes Knickstück in Nähe zum südlichen Ende des Grenzknicks Flurstück 21 zu Flurstück 19 für die Herstellung einer Zufahrt zum RRB aus der Wegeparzelle des Flurstücks 19 heraus

20,0 m **3** Entfallendes Knickstück an nördlicher Seite Flurstück 21 zu Flurstück 14 für die Herstellung einer Verkehrsanbindung „Taubenstraße“

7,0 m **4** Entfallendes Knickstück an östlicher Seite Flurstück 21 zu Flurstück 69 für die Herstellung einer Verkehrsanbindung an die Straße „Kloster“

(Quelle: BIS·S, Büro für integrierte Stadtplanung, Stand 13.08.2019)



129,0 m **5** Entwidmung des Knicks an östlicher Seite Flurstück 21 zu den Flurstücken 74, 73, 72, 70 und 68 bei Erhaltung innerhalb einer privaten Grünfläche, bezogen auf das Plangebiet

Zur Kompensation sind insgesamt 202 m Knick herzustellen. Die Knickkompensation erfolgt durch folgende Maßnahmen:

<u>Knickkompensationsmaßnahme A</u>:

Im Südwesten des Plangebiets wird aufgrund der Höhendifferenzen zwischen den Flurstücken 21 und 111 während der Bauzeit auf 7 m Breite der Knick durchstochen.

Es wird eine auf die Bauausführung zeitlich begrenzte Beeinträchtigung gegeben sein, da dieser Bereich nur zur Sicherung eines bauzeitlichen Zugangs / einer Zufahrt für Baufahrzeuge und -geräte passiert werden muss.

Nach Verlegung der Ablaufleitung und Fertigstellung des Wasserauslaufs ist hier die Böschung wieder herzustellen und entsprechend der unten genannten Bepflanzungsangaben zu bepflanzen.

Knickkompensationsmaßnahme B:

Im Nordosten des Flurstücks 21 wird die bisherige 5 m breite Feldzufahrt mit einem Knickstück geschlossen. Dabei wird die Wallhöhe und Breite sich an den Anschlussstücken der bestehenden Knicks orientieren.

Knickmaßnahme C:

Es werden die beiden durch die Verbindung zu „Kloster“ künftig getrennten Knickabschnitte von 37 m Länge und 92 m Länge nach den nachstehenden Bepflanzungsangaben zumindest auf der westlichen (also zum Flurstück 21 gehörenden) Seite des Knickwalls zu bepflanzen sein.

Für Knick „C“ wird eine entsprechende Bepflanzung empfohlen und zusätzliche sollte auf Knick „C“ je angefangene 35 m Knickabschnittstrecke 1 Gehölz (insgesamt 5 Stück: 2 südlich und 3 nördlich der „Kloster“-Anbindung) der Qualität Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, Stammumfang mind. 10-12 cm, mit Drahtballierung, gepflanzt und dauerhaft als Überhälter gepflegt und erhalten werden. Abgänge sind dann nachzupflanzen.

Knickkompensationsmaßnahme D:

Nach Umsetzung der o. g. Maßnahmen „A“ und „B“ besteht aufgrund des Kompensationserfordernisses von 202 m Knickneuanlage abzüglich 5 m Knickneuanlage im Plangebiet ein Erfordernis zur Abgeltung von weiteren **197 m Knickneuanlage**.

Dieses Kompensationserfordernis kann nicht im Plangebiet an einer geeigneten Stelle abgegolten werden, so dass im weiteren Planaufstellungsverfahren eine Knickanlage außerhalb des Plangebiets zu entwickeln oder eine Zuordnung zu einem geeigneten Ökokonto vorzunehmen sein wird.

Darüber hinaus gehende Kompensationserfordernisse werden durch dieses Planaufstellungsverfahren nicht ausgelöst.

Die Knickkompensationserfordernisse von zusammen 202 m Knickneuanlage werden nach derzeitigem Planungsstand (=> Entwurfsplanung“) durch die o. g. Knickkompensationsmaßnahmen „A“, „B“ und „D“ vollständig abgegolten.

Es besteht bezüglich der Knicks kein weiteres Kompensationserfordernis, denn die verbleibenden Knickstrecken werden durch die **Anlage von Knickschutzstreifen** als private Grünflächen von 3 m Breite geschützt, bezogen auf einen Abstand von 1,0 m zum Wallfuß, denn der Knick mit dem 1,0 m Streifen geht in das Eigentum und in die Unterhaltungspflicht der Gemeinde bzw. des Wasser- und Bodenverbandes Haaler Au über.

Für die zu erhaltenden Knickstrecken im Norden und im Westen des Plangebiets wird empfohlen, die Knicks unter Erhaltung geeigneter Überhälterbäume im Winterhalbjahr vor Beginn der Bautätigkeit im Plangebiet auf den Stock zu setzen, um das Risiko von ggf. Schäden an den Gehölzen zu minimieren und um für die Folgejahre ein möglichst gleichmäßiges

Durchwachsen der Gehölze zu unterstützen. Für den Knick entlang der Nordseite von Flurstück 21 ist ferner der Zeitrahmen für die regelmäßige Knickpflege erreicht.

Ansonsten ist im Zusammenhang mit der gemeindlichen Planung zur Kenntnis zu nehmen, dass

- Waldflächen im oder am Plangebiet nicht vorhanden sind,
- im Plangebiet keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt sind und aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten,
- vom LLUR in einer Auskunft keine Pflanzen- oder Biotopvorkommen mit einer Relevanz für die Planung eingestellt wurden,
- ein Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG im und am Plangebiet nicht vorhanden

  und

  ein EU-Vogelschutzgebiet nicht in einer bewertungsrelevanten Nähe liegt, so dass eine Betroffenheit einer besonders oder streng geschützten Tierart nicht anzunehmen ist,

  jedoch
- das FFH-Gebiet DE 1823-304 „Haaler Au“ unmittelbar südlich an das geplante Wohngebiet angrenzt und der Auslauf für die Regenwasserableitung im FFH-Gebiet liegen wird.

Hinweise und Empfehlungen:

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen und den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Natur und Landschaft werden folgende Hinweise und Empfehlungen für die Umsetzung der wohnbaulichen Entwicklung und für die privaten Bauherrn geben:

- Auffangen des anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen und ggf. Nutzung als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Freiflächen soweit es nicht zur Versickerung gebracht wird.
- Für die Ausleuchtung von Straßen, Wegen und Zufahrtsbereichen sollten LED- oder Niederdruck-Natriumdampf-Lampen bzw. ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden, wobei die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgen sollte, die künstlich beleuchtet werden müssen.
- Vor Beginn der Bautätigkeiten ist der Oberboden von den in Anspruch zu nehmenden Flächen zu sichern, und, soweit es für vegetationstechnische Zwecke verwendet wird, seitlich auf Mieten zu setzen oder für Geländeangleichungen zu nutzen.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Gemeinde Osterstedt geht aufgrund der das Plangebiet umgebenen Wohnbebauungen davon aus, dass die hier geplanten Wohnnutzungen aufgrund der stark abgesetzten und durch Wohngebäude abgeschirmte Lage bereits hinreichend gegenüber dem Verkehrslärm der K 38 geschützt ist.

Zudem führen die Anforderungen an den Wärmeschutz (Isolierverglasung) bereits zu einer wesentlichen Abschirmung der Innenräume vor den äußeren Geräuscheinflüssen, so dass zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich werden und durch die Gebäudestellung bzw. Grundrissgestaltung ggf. im Einzelfall weiterführend optimiert werden können.

Dies kann durch die Orientierung der Grundstücke und der Gebäude mit ihren Freiflächen nach Südwesten und auch im Gebäudeschatten sehr gut erreicht werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einer ländlichen Gemeinde und der Lage der geplanten Wohnbaugrundstücke in mittelbarer Nähe zu intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen können zeitlich begrenzt Geruchs- und Geräuschemissionen auftreten, die in einer ländlich geprägten Gemeinde, wie Osterstedt, noch ortstypisch sind und keine unverhältnismäßig hohe Belastung für die Wohnbaugrundstücke darstellen werden.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „Kloster“ im Osten und mit einem Wirtschaftsweg in Verlängerung der „Taubenstraße“ im Norden des Plangebiets als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden.

Die Anbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt im Osten an die Gemeindestraße „Kloster“. Das Plangebiet soll mit max. 16 Einfamilienhäusern mit normaler Bebauungsdichte (< GRZ 0,3) errichtet werden. Daher bietet sich durchaus eine zentrale verkehrstechnische Erschließung von der Straße „Kloster“ aus an.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße „Kloster“ an die „Hauptstraße“, gleichzeitig Kreisstraße Nr. 38. Über das Kreisstraßennetz (K 38) erfolgt die Anbindung an die B 430 außerhalb des Gemeindegebietes in Richtung Hohenwestedt / Neumünster und Heide.

(Quelle: BIS·S, Büro für integrierte Stadtplanung, Stand 13.08.2019)

Abb. 7a

Erschließungssystem:

Das Erschließungssystem gliedert sich in eine Stichstraßenerschließung mit einer Einbahnstraßenregelung ausgehend von der Straße „Kloster“ mit Anschluss an die „Taubenstraße“ über den auszubauenden Wirtschaftsweg als Haupterschließungsstraße.

Von der Haupterschließungsstraße werden im Westen des Plangebiets rückwärtig gelegene Wohnbaugrundstücke mittels so genannter „Pfeifenstilerschließungen“ oder Wohnwegerschließungen (vgl. hierzu auch **Abb. 7b** und **Abb. 7c**) erschlossen.

An der westlichen Plangebietsseite verläuft ein Unterhaltungsweg des WBV Haaler Au zur Pflege des Knick / des RRB

- Haupterschließung
- Wohnwegerschließungen in Form von Wohnwegen oder / und Pfeifenstilerschließungen
- Unterhaltungsweg des Wasser- und Bodenverbands zur Knickpflege und zur Pflege des RRB

Äußere Erschließung:

Äußere Erschließungsmaßnahmen werden nur in einem sehr begrenzten Umfange erforderlich sein. Dies betrifft den Abschnitt des Wirtschaftsweges (vgl. auch **Abb. 2f**) in Verlängerung der „Taubenstraße“ bis zur Ausfahrt aus dem Plangebiet (s. nachstehende **Abb. 9a** als Ergebnis der parallel in Bearbeitung befindlichen Erschließungsplanung).

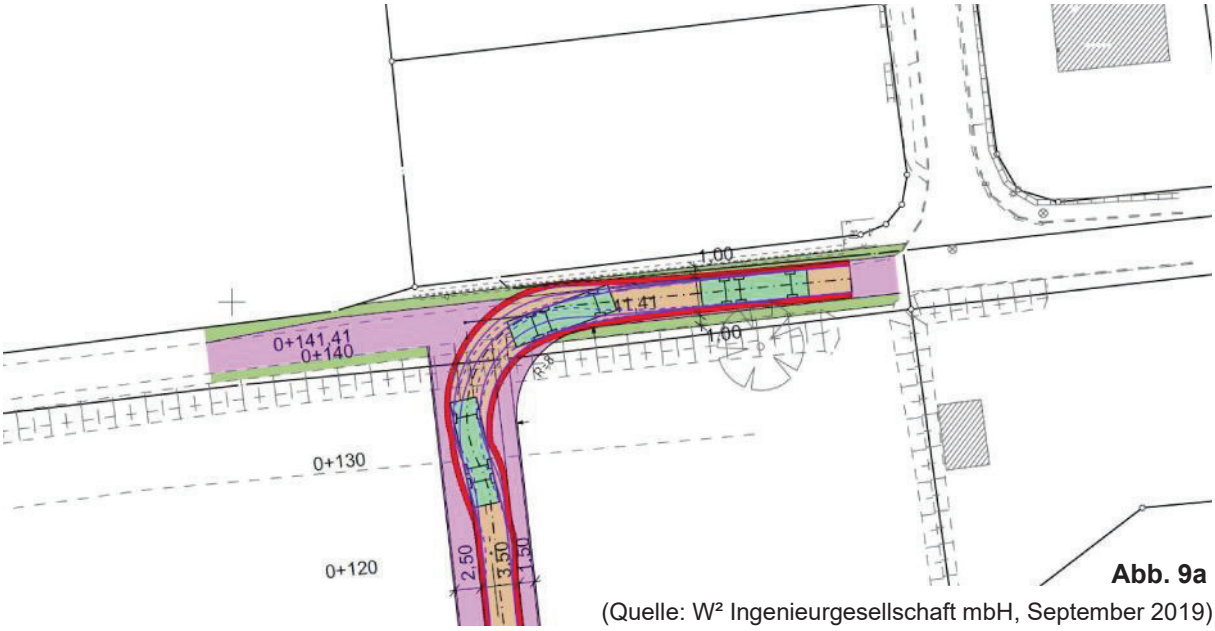


Abb. 9a
(Quelle: W² Ingenieurgesellschaft mbH, September 2019)

Hier ist, um eine ausreichende Breite für den möglichen und anzunehmenden, da nicht gänzlich auszuschließenden Begegnungsverkehr von ausfahrendendem Kfz und einem entgegenkommenden landwirtschaftlichen Fahrzeug sicherzustellen.

Hierzu ist zunächst durch Versetzen der im Norden des Wirtschaftsweges heute vorhandenen Hecke zurück auf das private Grundstück Taubenstraße Nr. 3 Platz zu schaffen. Die Hecke steht heute auf der gemeindlichen Fläche des Wirtschaftsweges. Das Versetzen erfolgt als Maßnahme im Rahmen der Plangebietserschließung und geht somit nicht zu Lasten des dortigen Anliegers.

Nach Versetzen der Hecke werden die seitlichen Banketten in dem in **Abb. 9a** dargestellten Bereich jeweils in einer Breite von 1,0 m durch Rasengittersteine befestigt. Diese Maßnahme sichert den möglichen Begegnungsfall Kfz - Lkw und das Ausfahren (Schleppkurve) des dreiachsigen Müllfahrzeuges.

Im Zuge dieser Maßnahme ist auch die Entwässerung des landwirtschaftlichen Weges im Einmündungsbereich mit der „Taubenstraße“ zu betrachten und zu verbessern.

Innere Erschließung:

Das geplante Wohngebiet wird durch eine von Osten erst nach Westen und dann nach Norden verlaufende Haupterschließungstrasse erschlossen (vgl. auch vorangestellte **Abb. 7a**), an der auf der östlichen Straßenseite Grundstücke in einer Bautiefe und an der westlichen Straßenseite Grundstücke in zwei Bautiefen, die mittels einer „Pfeifen- und Wohnwegerschließung“ erschlossen werden, angeordnet sind. Grundsätzlich wird eine Einfamilien- oder auch auf einzelnen Grundstücken eine Doppelhausbebauung vorgesehen werden.

Das geplante Wohngebiet kann aufgrund der begrenzten Anzahl an Wohneinheiten und der dadurch zu erwartenden geringen Fahrbewegungen sowie des Charakters einer Stichstraßenerschließung mit Einbahnstraßenregelung, die somit keine Durchgangs- und Suchverkehre erzeugt, als eine 7 km/h - Zone, also ein „Verkehrsberuhigter Bereich“ als so genannte „Spielstraße“, ausgebaut werden. Die Länge der Haupterschließungstrasse beträgt ca. 90 m.

Die Stellplätze für die Wohngebäude sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Öffentliche Parkplätze sind in dem „Verkehrsberuhigten Bereich“ in den Verkehrsraum eingebettet.

Dementsprechend erfolgt in der Planzeichnung (Teil A) eine Festsetzung der Verkehrsflächen der Plangebietserschließungsstraße als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Gleiches gilt für die innerhalb dieser Straßenflächen festgesetzten Parkplätze, wobei die Lage der festgesetzten Parkplätze mit Baumpflanzungen aufgrund zu beachtender verkehrstechnischer Aspekten innerhalb des „verkehrsberuhigten Bereiches“ (auch noch geringfügig) verschoben werden können.

Ausbauquerschnitt:

In der Haupterschließungstrasse entwickelt sich das Ausbauprofil in einer gleichbleibenden Breite, die nur im Zufahrtsbereich von der Straße „Kloster“ aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche und der Trassenführung zunächst nach Südwest zur Anbindung eines Wohnweges eine Aufweitung aufweist. Die Aufweitung wird genutzt werden können für die Anlage von Parkplätzen als Längs- und auch als Senkrechtparker, gegliedert durch Baumpflanzungen. Sofern eine SW-Pumpstation erforderlich werden sollte, würde diese in diesem Straßenbereich unterzubringen sein.

In der Hauptsache orientiert sich der Ausbauquerschnitt an der Auslegung für einen „verkehrsberuhigten Bereich“ mit einer Einbahnstraßenregelung. Die Breite beträgt in der Regel 7,75 m.

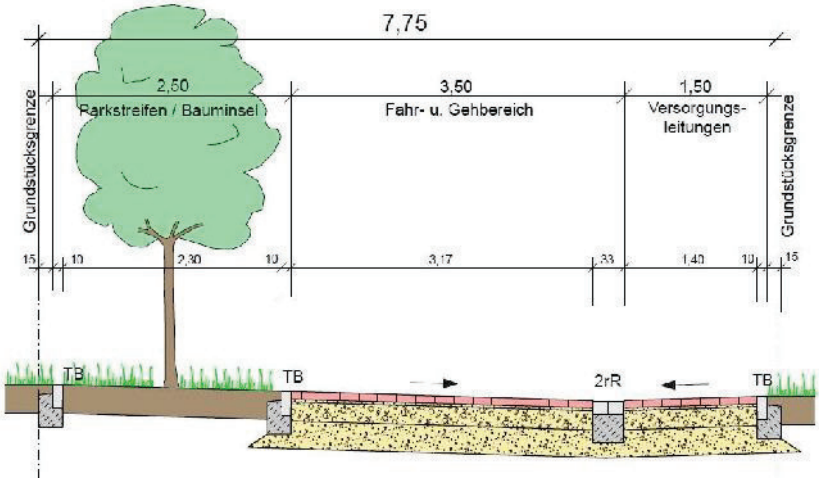


Abb. 9b

„Verkehrsberuhigter Bereich“
(Einbahnstraßensystem aus Richtung „Kloster“ in Richtung „Taubenstraße“)

(Quelle: W² Ingenieurgesellschaft mbH, Dezember 2019)

Die Breite von 7,75 m teilt sich in einen Fahr- und Gehbereich von 3,50 m und einem seitlichen Randstreifen von 1,50 m und einen Grün- und Parkstreifen von 2,50 m Breite.

Die rückwärtigen Flächen des Plangebiets werden über private Wohnwegerschließungen bzw. im Zuge einer Grundstücksteilung als so genannte „Pfeifenstielgrundstücke“ erschlossen und in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten planerisch abgesichert. Diese Rechte sind im Zuge des jeweiligen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens durch Grunddienstbarkeiten abzusichern.

Die Breite der beiden privaten Wohnwegerschließungen (vgl. auch nachstehende **Abb. 9c**) ist auf (brutto) 4,0 m dimensioniert und sichert somit eine ausreichende Breite für alle Fahrzeugarten.

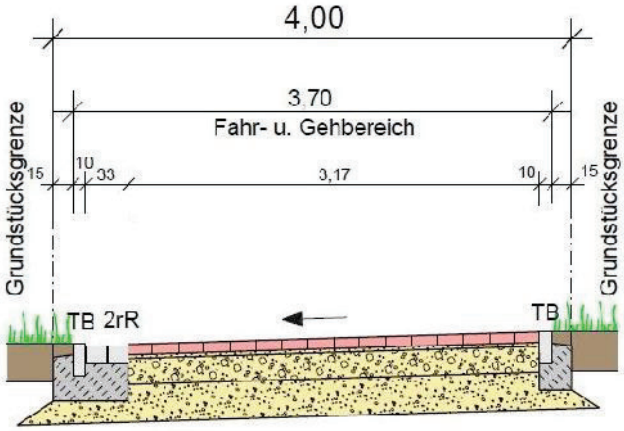


Abb. 9c

„private Wohnwegerschließung“
(zur Erschließung der geplanten Grundstücke (2), (3), (4), (15) und (16)

(Quelle: W² Ingenieurgesellschaft mbH, Dezember 2019)

Die rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen und Gebäude können aufgrund der privaten Wohnwegerschließung nicht durch das Müllfahrzeug erreicht werden. Demzufolge werden die Abfallbehälter durch die privaten Grundstückseigentümer der rückwärtigen Grundstücke am Tage der Abfuhr an die öffentliche Verkehrsfläche gebracht, sofern nicht andere Regelungen mit dem vor Ort tätigen Entsorgungsunternehmen getroffen werden.

Ruhender Verkehr:

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Carports, und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen, wie es planungsrechtlich im Text (Teil B) des Bebauungsplanes festzusetzen sein, obliegt dem Nachweis im jeweiligen Bauantrag.

Die Gemeindevertretung wird mit der „Entwurfsplanung“ von der Möglichkeit, nach § 84 der LBO die Anzahl von auf privaten Grundstücken nachzuweisenden Stellplätzen Gebrauch gemacht und eine entsprechende Vorschrift in die Satzung aufgenommen. Danach sind je realisierte Wohneinheit (WE) 2 Stellplatzflächen auf dem betroffenen Grundstück herzustellen. Für den möglichen Mietwohnungsbau wird eine abweichende getroffen, wonach 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen sein werden.

In Verbindung mit den ausgewiesenen und herzustellenden Parkplätzen innerhalb des Straßenraums der Plangebietserschließungsstraße ist die Gemeinde zur Auffassung gelangt, hinreichende Park- und Stellplätze für die geplanten bzw. möglichen Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes auf den Weg gebracht zu haben.

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

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Straße „Kloster“ anzuschließen sein.

10.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Plangebiet kann in das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Osterstedt abgeleitet werden. Die Mehrbelastungen aus Schmutzfracht und Mehrabfluss durch das neue Wohngebiet können durch die Ortsentwässerung aufgenommen werden.

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

Grundsätzlich ist ein Anschluss an das örtliche Schmutzwassernetz im Bereich „Kloster“ möglich. Der hydraulische Nachweis hierfür, insbesondere im Hinblick darauf, ob alle Grundstücke im Freigefälle oder ob die südlichen Grundstücke mittels einer SW-Pumpstation angeschlossen werden können, ist durch das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zuführen.

Für die Schmutzwasserkanalisation ist bei der unteren Wasserbehörde eine Zustimmung zu beantragen.

10.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die örtliche Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke anzuschließen sein.

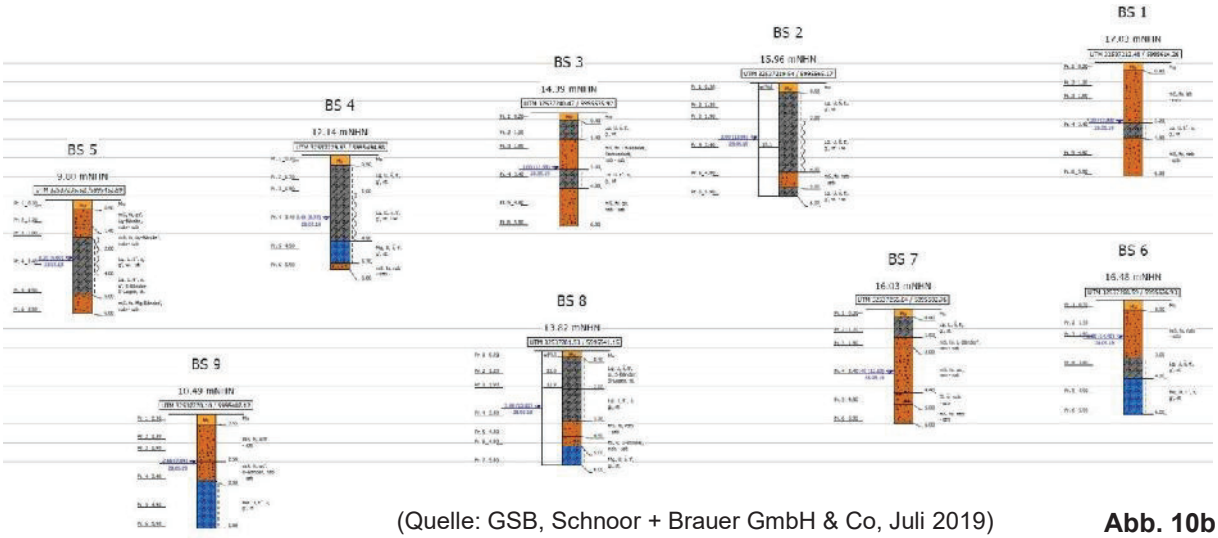
Hierbei ist eine bereits am nördlichen und östlichen Plangebietsrand verlegte Trinkwasserleitung (Ringleitung) zu beachten und im Rahmen der Erschließungsplanung ist der weitere Verbleib im Plangebiet zu klären. Die tatsächliche Lage der Trinkwasserleitung ist frühzeitig zu erkunden und die Lage bei der Grundstücksparzellierung und -veräußerung zu beachten.

Nach dem derzeitigen Planungsstand wird die Trinkwasserringleitung durch den Erschließungsträger weitestgehend in den öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen sein. Die Wassergenossenschaft Osterstedt eG wird von der neu verlegten Ringleitung eine Versorgungsleitung abzweigen zur Erschließung der Einzelgrundstücke.

10.3 Regenwasserentsorgung

Grundsätzlich ist bei der Entsorgung von Niederschlagswasser zu prüfen, ob eine Versickerung im Plangebiet möglich ist. Die vorliegende Baugrundbeurteilung (vgl. hierzu auch die Ausführungen der *„Baugrundbeurteilung“* als **Anlage** zu dieser Begründung) zeigt, dass aufgrund der relativ undurchlässigen Bodenschichten und den hohen Grundwasserständen generell eine Versickerung gem. DWA A-138 nicht möglich sein wird. Lediglich im nördlichen Bereich des Plangebiets der BS 1 und BS 6 (vgl. nebenstehende **Abb. 10a** und nachstehende **Abb. 10b**) wären lokal oberflächennahe Versickerungen möglich.

Abb. 10a



(Quelle: GSB, Schnoor + Brauer GmbH & Co, Juli 2019) **Abb. 10b**

Oberflächenwasserbeseitigung
private Grundstücke und öffentliche Verkehrsflächen:

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird, soweit es nicht direkt am Ort des Niederschlags versickern kann, über den Regenwasserkanal der inneren Plangebietserschließungsstraße und über ein neu herzustellendes Regenrückhaltebecken gedrosselt über die Niederungsflächen diffus in die Osterstedter Au zugeleitet.

Folgende Maßnahmen werden entsprechend den frühzeitig geführten Abstimmungen mit der unteren Wasser- und Naturschutzbehörde wie folgt erforderlich:

- Aufgrund des von Norden nach Süden stetig fallenden Geländes ist die Lage des am südlichen Ende des Plangebiets vorgesehenen Regenrückhaltebeckens aufgrund der Örtlichkeit als gegeben anzusehen.
- Der Abstand des Regenrückhaltebeckens (RRB) inkl. der zuzuordnenden Randbereiche zum südlich gelegenen Knick wird mit 5,0 m als ausreichend erachtet.

  Dies liegt darin begründet, dass der Knick aufgrund seiner Lage eine besondere Struktur aufweist: es handelt sich um eine von Norden (Flurstück des Baugebiets mit RRB) nach Süden (Niederungsbereich der Osterstedter Au) geneigte Böschung von ca. 1,2 m bis ca. 2,3 m Höhe, also praktisch um einen natürlichen einseitigen Knickwall. Dementsprechend sind hier derzeit keine Überhälterbäume, die beeinträchtigt werden könnten, vorhanden, und die neu heranwachsenden Bäume werden sich an die am RRB geplanten und herzustellenden Geländeverhältnisse anpassen.
- Für das RRB wird seitens der unteren Wasserbehörde eine Böschungsneigung von 1:2 gewünscht; ansonsten wären 2 Leitern zu installieren. Das RRB ist nach den Unfallverhütungsvorschriften einzuzäunen. Die Höhe des Zaunes wird in der weiteren Projektentwicklung festzulegen sein.
- Das RRB kann ohne Abdichtung, also als so genanntes Trockenbecken, hergestellt werden, um auch eine mögliche Versickerung zu begünstigen.
- Für die Herstellung der Ablaufleitung bis auf das Flurstück 111, kann der Knick während der Bauzeit geöffnet werden. Er ist dann wieder zu schließen.

- Eine Ableitung Richtung Osten über zum Fl.st. 114 soll vermieden werden.
- In der parallel zur Bebauungsplanung zu erstellenden Erschließungsplanung wird zu prüfen sein, ob das RRB selbst als Sandfang ausgebildet werden kann und soll oder ob vor Einleitung des Niederschlagswassers ins RRB ein Schacht gesetzt wird. Zudem ist eine Absperrvorrichtung im Ablauf vorzusehen.
- Die Genehmigung erfolgt auf Grundlage einer Flächenversickerung mit Überlauf an die „Osterstedter Au“. Die Wasserableitung wird von der unteren Wasserbehörde dann insgesamt als Flächenversickerung betrachtet.
- Mit dem Wasser- und Bodenverband wird eine Vereinbarung bezüglich der Inanspruchnahme des Flurstück 111 zu treffen sein, wobei auf das Einleitungsbauwerk hinzuweisen ist.
- Das anfallende Niederschlagswasser wird als gering verschmutzt eingestuft (Wohngebiet), es wird bezüglich der Belastung keine Gefährdung der Wasserqualität - auch nicht für Tiere - gesehen.
- Das Flurstück 111 ist im Rahmen der Flurbereinigung an den Wasser- und Bodenverband gegangen ist, mit der Auflage, hier eine naturnahe Bewirtschaftung durchzuführen.

  Die bestehenden Auflagen zur naturnahen Bewirtschaftung sollen durch das vorangestellte Entwässerungskonzept nicht gefährdet werden.
- Das RRB ist als entwässerungstechnische Anlage zu behandeln. Da die Planung mit der „Entwurfsplanung“ nach den materiellen Regelungen des § 13b BauGB erfolgen wird, ist diese bauliche Anlage nicht ausgleichspflichtig.
- Die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist zu drosseln. Aufgrund der sehr hohen Geländeneigung kann die Ableitung nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde von Qab =1,2 l/s* ha auf Qab =3,0 l/s* ha erhöht werden.
- Die Regenrückhaltung ist nach DWA-A-117 mit einem 10-jährlichen Regenereignis zu bemessen.

Weitergehende Details werden im Bauentwurf der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung dargelegt

Das Abwasserbeseitigungskonzept, auch „ABK“ genannt, ist nach Rücksprache mit der uWB für diesen Planungsfall so zu beschreiben, dass alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit Anschluss- und Benutzungszwang an das Regen- und Schmutzwassernetz an-zuschließen sind und somit die Abwässer geordnet abgeleitet werden. Ein Antrag zum ABK wird im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung vor Erschließungsbeginn bei der uWB gestellt.

10.4 Telekommunikation

Im Rahmen der „Behörden- und Trägerbeteiligung“ wird seitens des Kommunikationsunternehmens zu prüfen sein, in welchem Umfang zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangeltungsbereiches die Verlegung von Fernmeldeeinrichtungen für das geplante Wohngebiet erforderlich sein wird.

Grundsätzlich ist z.B. zugunsten der Deutschen Telekom oder eines anderen Telekommunikationsanbieters darauf zu achten, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 08.1989, zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem Kommunikationsunternehmen mitzuteilen. Hierzu wird durch das beauftragte Ing.- Büro ein koordinierter Leitungsplan zu erstellen sein.

10.5 Strom- und Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Schleswig-Holstein Netz AG das Gemeindegebiet mit Strom und Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen müssen bei der Herstellung der Plangebietsstraße und bei der geplanten Wohnbebauung berücksichtigt werden. Bei Durchführung der Arbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grund-sätzlich vermieden werden.

Notwendige Bestandspläne sind unter „leitungsauskunft@sh-netz.com“ durch das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ing.- Büro bzw. vor Erschließungsbeginn durch die ausführenden Firmen abzufordern und in der Planung bzw. bei der Realisierung entsprechend zu beachten.

10.6 Medienversorgung

Die Versorgung mit Breitband kann und wird durch die Gemeindewerke Hohenwestedt sichergestellt werden.

10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern zu sammeln.

Das innere Erschließungssystem des geplanten Wohngebietes in Form einer Erschließungsstichstraße mit einer Einbahnstraßenregelung von der Gemeindestraße „Kloster“ aus ist für die Befahrung durch Müll- und Notfahrfahrzeuge vorgesehen. Schleppkurven und Radien werden entsprechend den Angaben aus der RASt 06 für das Befahren durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug auszulegen sein. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Rahmen der der Bebauungsplan zugeordneten Erschließungsplanung mit einer Übernahme der Verkehrsflächen in die Bebauungsplanung.

Innerhalb des Plangebietes sind „Wohnwegerschließungen“ (G-F-L-Recht) und ein so genanntes „Pfeifenstielgrundstück“ nicht für das Befahren durch Müllfahrzeuge vorgesehen.

Für die südlichen, rückwärtig gelegenen Grundstücke (vgl. auch stellende **Abb. 10c**) wird ein Sammelplatz „M“, ggf. auch als „Müllhaus“, an der Haupterschließungsstraße festgesetzt und den vorgenannten Grundstücken zugeordnet. Für die beiden rückwärtigen Baugrundstücke in der Mitte des Plangebiets erfolgt kein gesondert ausgewiesener Abfallbehälterstandort. Die private Wohnwegerschließung (G-F-L_1) ist mit einer Breite von 4,0 m ausreichend (vgl. nachfolgende **Abb. 10d**) breit dimensioniert, um am Abfuhrtage die Behälter der geplanten Grundstücke (2) und (3) an die öffentliche Verkehrsfläche stellen zu können.

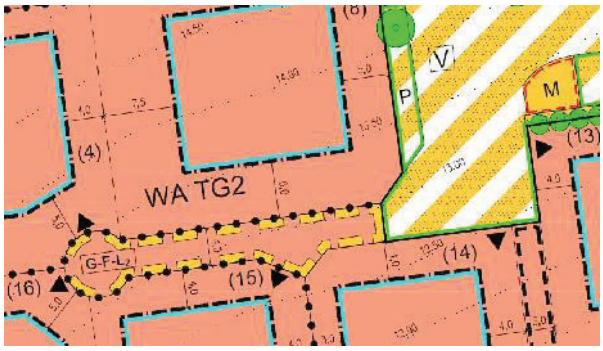


Abb. 10c rückwärtige Baugrundstücke mit einem gemeinsamen Müllsammelplatz an der Erschließungsstraße

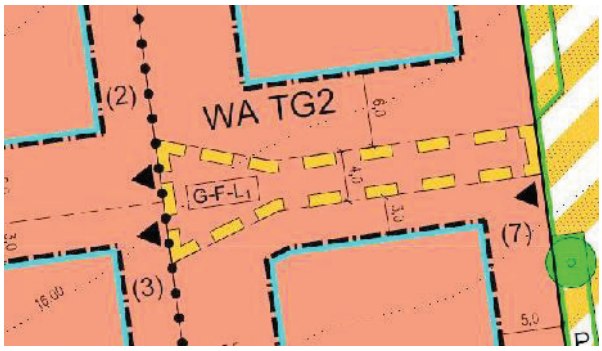


Abb. 10d Wohnwegerschließung der Grundstücke (2) und (3) mit Abfallaufstellflächen innerhalb des Wohnweges

11. Brandschutz

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

Aufgrund der (umgebenden) Bestandssituation außerhalb des Plangebietes kann die Gemeinde Osterstedt zunächst davon ausgehen, dass die Bereitstellung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) gegeben sein wird und somit als gesichert angenommen werden kann.

Abb. 11

Nördlich des Plangebiets, im Kreuzungsbereich „Taubenstraße“ und „Wirtschaftsweg“, befindet sich ein Tiefbrunnen von 30 m mit Löschwasserentnahmevorrichtung und Trafo (s. vorangestellte **Abb. 11**), so dass eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet als sichergestellt angesehen werden kann.

Ggf. zusätzlich erforderlich werdende Hydranten mit deren Standorten bzw. sonstige Maßnahmen der vorbeugenden Löschwasserversorgung werden mit der Feuerwehr in der weiteren Projektentwicklung abgestimmt.

Die Feuerwehrzufahrt ist aufgrund der äußeren Erschließungssituation durch die öffentlichen Verkehrsflächen „Kloster“ im Osten und durch den Wirtschaftsweg in Verlängerung der „Taubenstraße“ im Norden als gesichert anzunehmen.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Westlich Kloster“

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit den Gemeindestraßen „Kloster“ im Osten und der „Taubenstraße“ einschließlich eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges im Norden vorhanden.

Die mit der Erschließung des Wohngebietes erforderlich werdenden tiefbautechnischen Maßnahmen werden im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungs- und Entwässerungsplanung durch das zu beauftragende Ing.- Büro nachzuweisen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend der gemeindlichen Beschlusslage durch die Gemeinde Osterstedt selbst als Erschließungsträgerin herzustellen sein.

Eine überschlägige Kostenschätzung für die Erschließung des Wohngebietes entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 ist der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung nach dem jeweiligen Planungsstand zu entnehmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine Widmung erforderlich.

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Knicks (§ 21 LNatSchG)

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Knicks sind nach § 21 LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen“) sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Die Knicks werden entsprechend des Erlasses *„Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“* vom 20.01.2017 betroffen sein, denn die künftige Bebauung wird die ökologischen Funktionen der Knicks erheblich stören.

Gemäß Ziffer 5.2.1 des Knickerlasses und lt. Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde vom 08.08.2019 (vgl. auch Quellenverzeichnis) sind die Knickverluste in doppelter Länge auszugleichen. Entwidmete, aber dennoch verbleibende und aufgrund der Lage in Grünflächen „gestörte“ / beeinträchtigte Knicks sind im Verhältnis 1:1 (Eingriff : Verschiebung / Neuanlage) auszugleichen.

Verbleibende Knicks werden durch ausreichende Schutzstreifen, rund 3,0 m zum Wallfuß, vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen sein. Die westlichen, südlichen und nördlichen Knickstrecken werden im öffentlichen Eigentum bzw. im Eigentum des Wasser- und Bodenverbandes Haaler Au sein. Durch diese beiden Maßnahmen ist der nachhaltige Erhalt und Schutz der Knicks als gesichert anzunehmen.

Nach dem derzeitigen Planungsstand (=> 2. „Entwurfsplanung“) und einer qualifizierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (vgl. auch Ausführungen im „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ als **Anlage** zu dieser Begründung) sind zur Kompensation insgesamt 202 m Knick herzustellen sein.

Die Knickkompensation soll nach derzeitigem Planungsstand durch folgende Maßnahmen erfolgen:

Knickkompensationsmaßnahme A:

Im Südwesten des Plangebiets wird aufgrund der Höhendifferenzen zwischen den Flurstücken 21 (Plangebiet) und 111 (Niederungsfläche) während der Bauzeit auf 7 m Breite der Knick durchstochen.

Es wird eine auf die Bauausführung zeitlich begrenzte Beeinträchtigung gegeben sein, da dieser Bereich nur zur Sicherung eines bauzeitlichen Zugangs / einer Zufahrt für Baufahrzeuge und -geräte passiert werden muss. Nach Verlegung der Ablaufleitung und Fertigstellung des Wasserauslaufs ist hier die Böschung wieder herzustellen und entsprechend der unten genannten Bepflanzungsangaben zu bepflanzen.

Knickkompensationsmaßnahme B:

Im Nordosten des Plangebiets wird die heutige 5,0 m breite Feldzufahrt mit einem Knickstück geschlossen.

Knickmaßnahme C:

Es werden die beiden durch die verkehrliche Verbindung des Plangebiets zur Straße „Kloster“ künftig getrennten Knickabschnitte von 37 m Länge und 92 m Länge zumindest auf der westlichen, plangebietsbezogenen Seite des Knickwalls zu bepflanzen sein.

Für den „Knick C“ wird eine entsprechende Bepflanzung empfohlen und zusätzlich sollte auf dem „Knick C“ je angefangene 35 m Knickabschnittstrecke 1 Gehölz (insgesamt 5 Stück: 2 südlich und 3 nördlich der „Kloster“-Anbindung) gepflanzt und dauerhaft als Überhälter gepflegt und erhalten werden.

Knickkompensationsmaßnahme D:

Nach Umsetzung der o. g. Maßnahmen „A“ und „B“ besteht aufgrund des Kompensationserfordernisses von 202 m Knickneuanlage abzgl. 5 m Knickneuanlage im Plangebiet ein Erfordernis zur Abgeltung von weiteren 197 m Knickneuanlage.

Dieses Kompensationserfordernis kann nicht an einer geeigneten Stelle innerhalb des Plangebiets abgegolten werden, so dass im weiteren Planaufstellungsverfahren eine Knickneuanlage außerhalb des Plangebiets entwickelt oder eine Zuordnung zu einem geeigneten Ökokonto vorzunehmen sein wird.

Die ***Knickkompensationserfordernisse*** von zusammen 202 m Knickneuanlage werden voraussichtlich durch die o. g. Knickkompensationsmaßnahmen „A“, „B“ und „D“ **vollständig**

abgegolten. Die Gemeinde Osterstedt wird als Erschließungsträgerin und als plangebende Gemeinde die Verpflichtung zur Bereitstellung ausreichender Knick-Ökopunkte übernehmen.

Es besteht bezüglich der Knicks kein weiteres Kompensationserfordernis, denn die verbleibenden Knickstrecken werden durch die Anlage von 3,0 m breiten Knickschutzstreifen, bezogen auf einen Abstand von 1,0 m zum Wallfuß, denn der Knick mit dem 1,0 m Streifen geht in das Eigentum und in die Unterhaltungspflicht der Gemeinde bzw. des Wasser- und Bodenverbandes Haaler Au über sowie durch die planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB in Verbindung mit der Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Knick mit Saumstreifen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt.

Mit Realisierung des Bebauungsplanes werden kleinere Knickabschnitte zu roden sein. Hierzu sind entsprechende Anträge auf Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde durch die Gemeinde Osterstedt als zukünftige Grundstückseigentümerin zu stellen. Ein Antrag auf in Aussichtstellung dieser Knickrodungen wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bei der unteren Naturschutzbehörde durch die Gemeinde Osterstedt gestellt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die vorhandenen Knicks und die kleinere Knickneuanlage nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 6 übernommen.

13.2 FFH-Gebiet DE 1823-304 „Haaler Au“ (außerhalb des Plangebiets)

Die gemeindliche Planung betrifft im Wesentlichen eine Ackerfläche, die nach Süden zur Osterstedter Au-Niederung geneigt ist. Diese südlich angrenzende Niederung ist Teil des FFH-Gebietes DE 1823-304 „Haaler Au“, Teil der Gebietskulisse des Programms NATURA 2000 (vgl. nebenstehende **Abb. 6a**).

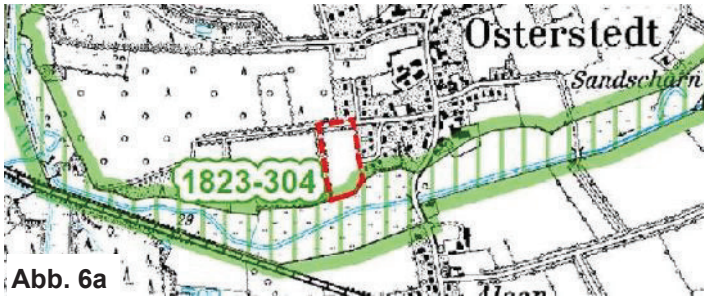


Abb. 6a

Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten kann das im Plangebiet anfallende Oberflächen-wasser zwar in dem Baugebiet bzw. in dessen südlichem Teilbereich außerhalb des FFH-Gebietes gesammelt und rückgehalten werden, jedoch kann der Ablauf nur zum FFH-Gebiet in Richtung zur Osterstedter Au abgeführt werden. Die Höhendifferenzen erfordern dabei eine kleine bauliche Anlage als „Überlaufbauwerk“, dem das aus dem Rückhalteraum zufließende Wasser so zugeführt wird, dass es von dort ohne weitere bauliche Veränderungen „frei“ über das Grünland abfließen kann, ohne dass dort eine neue Einleitstelle an der Au hergerichtet werden muss.

Die Entwicklung des geplanten Wohnbaugebiets mit der Herstellung des Überlaufbauwerks wurde unter Beachtung der zu betrachtenden Wirkfaktoren in Hinblick auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets DE 1823-303 gutachterlich geprüft.

Vermeidungen und Minimierungen der Eingriffe und Auswirkungen ergeben sich durch folgende Bestandteile der Planung:

- das Wohngebiet entsteht außerhalb des FFH-Gebietes

- für die Herstellung einer Regenwasserüberlaufleitung wird nur ein Knickdurchstich erforderlich, der während der Bauzeit auf ca. 7 m Breite begrenzt wird, wovon ca. 5 m wieder mit Gehölzen bepflanzt werden
- dass ca. 5 m² große Überlaufbauwerk entsteht auf einer Grünlandfläche, also nicht in Bereichen mit FFH-Lebensraumtypen
- der Bau des Überlaufbauwerks wird nur wenige Wochen in Anspruch nehmen
- die Grünlandfläche kann weiterhin als Grünland bewirtschaftet werden
- die in Nähe zum Vorhaben vorkommenden FFH-Lebensraumraumtypen werden nicht betroffen sein
- die hydrologischen Verhältnisse werden nicht verändert: das anfallende Oberflächenwasser wird über eine Flächenversickerung versickert, so dass keine Veränderung gegenüber der bisherigen Grundwasserspeisung entsteht
- die gewässerchemischen Verhältnisse in der Osterstedter Au werden nicht verändert
- zusätzliche Baustelleneinrichtungsflächen werden nicht benötigt

Somit werden weder zu erhaltende FFH-Lebensraumtypen noch FFH-Arten „von besonderer Bedeutung“ oder „von Bedeutung“ erheblich betroffen sein.

Bezüglich der Erhaltungsziele für Lebensräume und Arten des FFH-Gebiets DE 1823-304 ist mit keinen vorhabenbedingten erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

14. Bodenschutz

14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, wird im vorliegenden Planungsfall auf Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung (Landschaftsplanung), in der die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 6 mit den wesentlichen Flächenanteilen bereits als mögliche Wohnbauentwicklungsfläche dargestellt ist, das neue Wohngebiet unter städtebaulichen und planungsrechtlichen Aspekten zur Erreichung von Baurechten bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen sich nicht ergeben.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung, die eine wohnbauliche Arrondierung im Bereich zwischen „Kloster“ und „Taubenstraße“ zum Planungsziel hat, ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden.

Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der *„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“* nach § 13b BauGB nicht gesondert darzulegen, da diese entsprechend den materiellen Rechten auf Grundlage des § 13a BauGB ohne Flächenersatz erfolgen können.

Die Neuversiegelungen werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, d. h. es stehen keine besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen an. Es handelt sich um Böden

- ohne besondere Bedeutung für die Kultur- und Naturgeschichte

- mit geringer bis mittlere Wasserdurchlässigkeit
- mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; es sind keine Sonderstandorte

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die geplante wohnbauliche Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht in Anspruch genommen werden.

14.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte innerhalb der Plangebietes vorhanden bzw. der Gemeinde Osterstedt und dem noch derzeitigem Grundstückseigentümer bisher bekanntgemacht worden.

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Sollte bei der Erschließung des geplanten Wohngebiets bzw. bei der Umsetzung der einzelnen Wohnbauvorhaben wiedererwartend Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde unverzüglich zu unterrichten. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.

14.3 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde Osterstedt aufgrund der Anlage 1 vom 22.07. 2015 zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung)“ vom 07.05.2012 sowie aufgrund der Inhalte und Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung für die Flächen des Plangebietes nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zufallsfunde sind durch die Gemeinde Osterstedt bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.

15. Archäologische Denkmale

Das Archäologische Landesamt S-H hat mit Stellungnahme vom 21.11.2019 mitgeteilt, dass die durch die Gemeinde Osterstedt überplante Fläche sich in einem archäologischen Interessensgebiet befindet.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Das Archäologische Landesamt hat mit der o.g. Stellungnahme der mit der „Vorentwurfsplanung“ vorgelegten gemeindlichen Planung zugestimmt. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, wurden seitens des Archäologischen Landesamtes gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen für erforderlich erachtet.

Mit Schreiben vom 18.03.2020 teilt das Archäologische Landesamt mit, dass auf der überplanten Fläche am 16.03.2020 in Absprache mit dem Planungsträger vom Archäologischen Landesamt S-H Voruntersuchungen ohne Nachweis von relevanten archäologischen Befunden durchgeführt worden sind. Das ALSH bestätigt, dass nunmehr keine Bedenken bezüglich der Planumsetzung bestehen und die Flächen zur Bebauung freigeben worden sind.

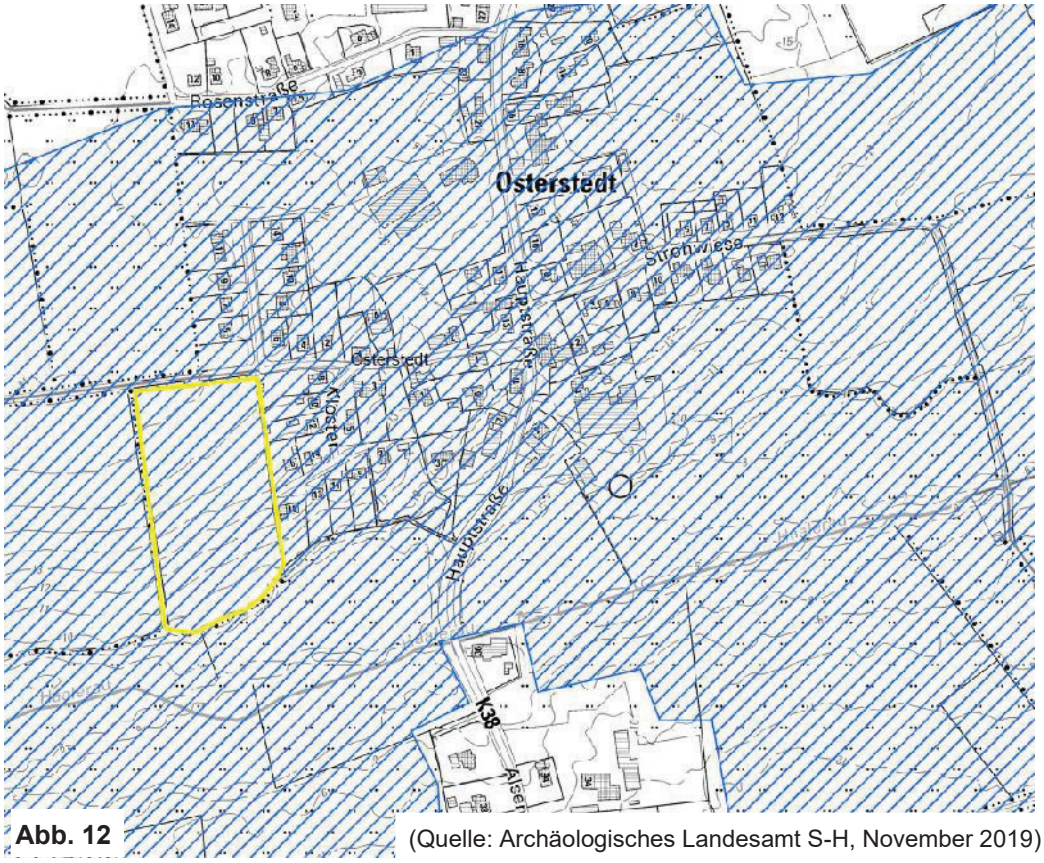


Abb. 12 (Quelle: Archäologisches Landesamt S-H, November 2019)

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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.

16. Belange der Bundeswehr

Die Belange der Bundeswehr werden berührt, jedoch nicht beeinträchtig sein. Die Gemeinde Osterstedt geht jedoch davon aus, dass aufgrund des Vorhabencharakters eines Wohngebietes in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern / Stadtvillen und einer wesentlichen Unterschreitung der maßgeblichen Höhe von 30 Meter über Grund die Belange der Bundeswehr nicht beeinträchtigt sein werden. Dies wurde mit Stellungnahme der Bundeswehr vom 19.11.2019 bestätigt (s. Quellenverzeichnis).

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 14 LuftVG des militärischen Flugplatzes Schleswig (Hohn). Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Seitens der Bundeswehr wurde darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Brekendorf.

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Westlich Kloster“ der Gemeinde Osterstedt mit einer 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung) wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 23.02.2022 gebilligt.

Osterstedt, 14. April 2022

GEMEINDE OSTERSTEDT KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

- Der Bürgermeister -

Planverfasser:
BIS·S
Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

---

gez. Dipl.- Ing. (FH)
Peter Scharlibbe